

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	78
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	80
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	82
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	83
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	85
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	87
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	90
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	93
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	94
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	95
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	96
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	98
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	99
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	100
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	107
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	111
[800500] Notas - Lista de notas.....	112
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	113
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	114

## **[105000] Comentarios y Análisis de la Administración**

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

## Gicsa México

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

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

**I-advize Corporate  
Communications Inc., Nueva York**

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

## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

México, Distrito Federal, a 28 de Octubre de 2016 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del tercer trimestre ("3T16") y los nueve meses ("9M16") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2016.

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

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

### Hechos Destacados

#### Corporativos

- GICSA lanzó una nueva categoría de Centros Comerciales en México, llamada Malltainment<sup>®</sup>, bajo la marca Explanada<sup>®</sup>. La categoría Malltainment<sup>®</sup> se fundamenta en cuatro pilares: tamaño, entretenimiento, oferta comercial mixta y comunidad. Al día de hoy, Explanada<sup>®</sup> contempla cinco ubicaciones: Puebla, León, Querétaro, Pachuca y Culiacán.
- El 24 de Octubre de 2016, Grupo GICSA colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 6,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIs más una tasa real de 6.95%.

#### Pipeline

- Se agregaron al pipeline cinco nuevos proyectos bajo el concepto Explanada<sup>®</sup>, de los cuales Puebla y León iniciaron su construcción en el 3T16.
- A la fecha, la comercialización de las propiedades en desarrollo registra un avance de 183,262 m<sup>2</sup> en ARB firmada y en proceso de firma, lo cual representa un 47.31% del total del espacio de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, esto representa un aumento del 10.14% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado en el 2T16.
- Se tomó la decisión de mantener la propiedad Reforma 156 como parte del portafolio estabilizado, mientras que los desarrollos de Las Plazas Outlet Norte y La Isla Playa del Carmen quedan fuera del pipeline en desarrollo para ser evaluados en un futuro.

- La Compañía consolidó su participación en el proyecto de Paseo Coapa, aumentando su participación total de 57.5% al 74.5% en el nuevo desarrollo. Adicionalmente, esta operación implicó la adquisición del 40% del actual negocio en marcha, generando ingresos para la Compañía a partir de la firma de esta operación.

## Operativos

- GICSA reportó un total de 620,150 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Rentable Bruta (ARB) compuesto por 13 propiedades al cierre del 3T16. El ARB proporcional de GICSA al 3T16 es de 391,313 m<sup>2</sup>, lo cual indica un incremento de 24 puntos base contra el mismo periodo del año anterior.
- Al 3T16, la tasa de ocupación fue del 90.65%, un incremento de 14 puntos base en comparación con el 3T15.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 3T16 fue de Ps. 333, un aumento de 8.47% en comparación con el 3T15 que fue de Ps. 307.
- GICSA registró un aumento en ventas de mismas tiendas de un 13% en el 3T16, en comparación al 7.10% del 3T15 y un total de 17 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio estabilizado, lo que representa un crecimiento de 4.47%, comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del 2015.

## Financieros

- Al 3T16, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 908 millones, un crecimiento del 14.61% respecto a los Ps. 792 millones del 3T15.
- El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 691 millones, lo que representa un incremento del 5.84% comparado con 3T15.
- El portafolio estabilizado y en desarrollo registró un margen NOI de 83.38% en el trimestre, lo cual representa un incremento de 211 puntos base respecto al trimestre anterior.
- El EBITDA consolidado para el 3T16 fue de Ps. 687 millones; siendo el EBITDA proporcional de GICSA de Ps. 442 millones.
- La deuda financiera consolidada al 3T16 fue de Ps. 15,848 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 10,777 millones, resultando una relación préstamo valor de 30%.

## Comentarios del Director General

Me es grato compartir con ustedes los resultados del tercer trimestre de 2016. Este periodo es de gran importancia para nosotros ya que en este se presentaron una serie de eventos relevantes en pro de la consolidación de los objetivos de nuestro plan de crecimiento.

En este mes se realizó la colocación de Certificados Bursátiles de largo plazo denominados en Unidades de Inversión (UDIs) en el mercado mexicano por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años y una tasa cupón fija de 6.95%, lo cual se destinara a la ejecución de nuestro plan de crecimiento a través de inversiones en nuestros proyectos en desarrollo.

Además me complace informarles que lanzamos una nueva categoría en Centros Comerciales en México, la cual llamamos Mallertainment®, bajo la marca Explanada®. Esta nueva categoría desarrollada por la empresa y tiene como fin principal revolucionar la experiencia del consumidor mediante la fusión de las áreas de compras, entretenimiento, comunidad y convivencia; consolidando así nuestro plan de crecimiento y diversificación al agregar a nuestro pipeline 5 nuevos proyectos los cuales se situaran en ciudades estratégicas de la república Mexicana como son Puebla, León, Querétaro, Pachuca y Culiacán, de los cuales ya se inició la construcción en Puebla y León.

Por último durante este trimestre aumentamos nuestra participación del proyecto Paseo Coapa, con la adquisición del 40% del negocio. Estos cambios constituyen para nosotros un paso importante en las metas establecidas en nuestro plan de negocios a mediano y largo plazo.

Con respecto a los aspectos operativos cerramos este trimestre con 562,147 m<sup>2</sup> de ARB arrendados, esto en respuesta a la creciente demanda de espacios comerciales y de oficinas, es importante destacar que las renovaciones de los contratos de arrendamiento para este trimestre fueron del 98.53% en las cuales tuvimos incremento en el precio promedio de arrendamiento por m<sup>2</sup> de 8.47% en comparación con el 3T15, generando así un resultado de 11.67% en cuanto al lease spread.

Así mismo los resultados en ventas mismas tiendas y el número de visitantes en nuestras propiedades comerciales fueron favorables, debido a que estas reportaron un incremento del 13% y 4.47%, respectivamente.

En cuanto a la comercialización de nuestras propiedades en desarrollo esta sigue avanzando de forma constante llegando este trimestre a 183,262m<sup>2</sup> de área rentable bruta firmada y en proceso de firma, lo cual representa el 47.31% del total de nuestros espacios en construcción.

La tendencia de crecimiento de nuestros indicadores financieros se mantienen constantes cada periodo reportando aumentos considerables, en este 3T16 el posicionamiento de nuestras propiedades estabilizadas se vio reflejado en nuestros ingresos operativos totales y NOI, en los cuales generamos Ps. 908 millones y Ps. 691 millones, respectivamente, calculando así un incremento de 5.84% en el NOI y un margen NOI del 83.38%, estos resultados están en línea con nuestros estimados para el año 2016 y reflejan la importancia de nuestras empresas de servicios dentro de nuestro modelo y es una muestra clara de la estricta disciplina financiera implementada por la compañía, especialmente en el control de costos y gastos. Es importante destacar que la disminución del ritmo de crecimiento en este rubro se debe a la alta base comparativa del mismo trimestre del año anterior por el reconocimiento de guantes en algunas de las propiedades.

GICSA ha logrado estos resultados en consecuencia de nuestra amplia experiencia en el sector y nuestro continuo proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que fortalezcan el portafolio y aumenten nuestra presencia en la República Mexicana, con el objetivo de incrementar el valor de manera continua a nuestra empresa y propiedades estabilizadas, lo cual refuerza la confianza del mercado en nuestra capacidad para ejecutar nuestro pipeline de desarrollo.

Gracias por su confianza y apoyo continuo

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

## **Modelo GICSA**

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

**Los tres pilares de nuestro negocio son:**

1. El portafolio estabilizado de 13 propiedades genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 620,150 m<sup>2</sup> de ARB, en el que GICSA tiene participación del 63.10%.
2. Los 17 proyectos en desarrollo generan las bases para el crecimiento de la empresa, ya que se espera sumen 793,090 m<sup>2</sup> de ARB al portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 73%.
3. Las 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

**Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros**

Indicadores Operativos	3T16	3T15	Var. %
Área Rentable Bruta (ARB) m <sup>2</sup>	620,150	618,641	0.24%
Área Rentable Bruta proporcional GICSA (ARB) m <sup>2</sup>	391,313	390,681	0.16%
Tasa de Ocupación	90.65%	90.51%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 333	Ps. 307	8.47%
Costo de Ocupación	6.99%	7.70%	-
Tasa de Renovación	98.53%	99.00%	-

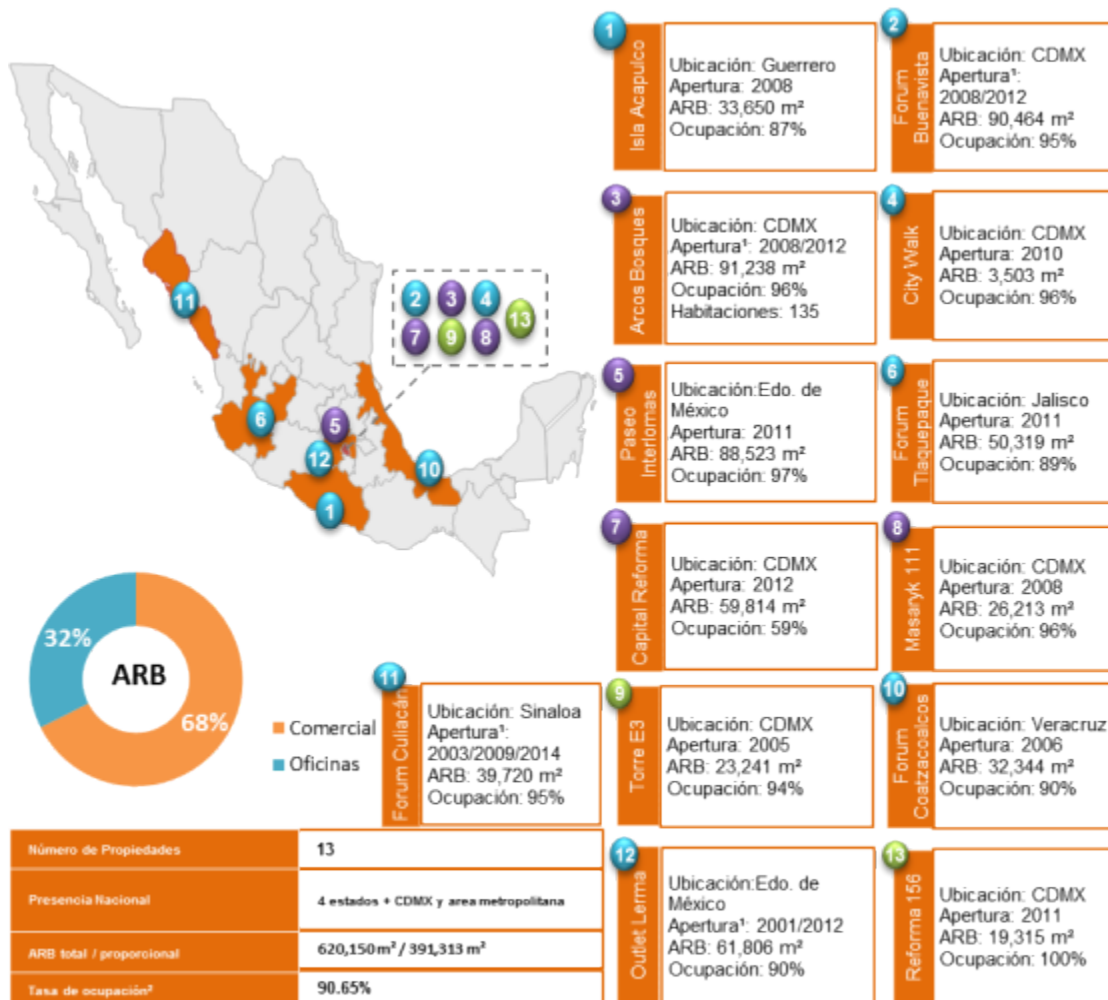
Indicadores Financieros (millones de pesos)	3T16	3T15	Var. %	9M16	9M15	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps 908	Ps 792	14.61%	Ps 2,728	Ps 2,463	10.74%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 691	Ps 652	5.84%	Ps 2,054	Ps 1,865	10.16%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional	Ps 445	Ps 416	6.93%	Ps 1,318	Ps 1,171	12.57%
Margen NOI	83.38%	81.06%	-	82.35%	81.48%	-
EBITDA	Ps 687	Ps 631	8.94%	Ps 2,089	Ps 1,909	9.47%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 442	Ps 394	12.05%	Ps 1,353	Ps 1,215	11.39%
Margen EBITDA	75.71%	79.65%	-	76.60%	77.49%	-
Utilidad neta	Ps 312	Ps 1,082	-71.18%	Ps 1,299	Ps 2,438	-46.71%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps 190	Ps 775	-75.50%	Ps 892	Ps 1,514	-41.06%
Deuda Financiera	Ps 15,848	Ps 10,143	56.25%	Ps 15,848	Ps 10,143	56.25%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 10,777	Ps 6,377	69.01%	Ps. 10,777	Ps 6,377	69.01%

**Portafolio Estabilizado****Distribución geográfica del portafolio estabilizado**

Al cierre del 30 de septiembre de 2016, las 13 propiedades estabilizadas totalizan 620,150m<sup>2</sup> de ARB, de este el 50.28% corresponde a propiedades de uso comercial, 42.86% a propiedades de uso mixto y 6.86% a oficinas.

Las propiedades del portafolio estabilizado están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos, al 3T16 las propiedades estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación total del 90.65%.





<sup>1</sup> Se refiere al año de apertura y expansiones subsecuentes  
Nota: Todas las cifras representan el 100% de las propiedades al cierre del 3T16

### Propiedades Estabilizadas

Al 3T16, las propiedades estabilizadas de GICSA se conforman por siete centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos proyectos de oficinas corporativas.

Cabe destacar que para el término del tercer trimestre del 2016 se cuenta con un total de 620,150 m<sup>2</sup> en propiedades estabilizadas, consistentes en 1,375 arrendatarios y un promedio acumulado de ocupación de 90.65 puntos porcentuales. En el acumulado hasta este periodo los desarrollos fueron visitados por más de 50 millones de personas y 11 millones de vehículos; así mismo nuestros proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 2,054 millones y Ps. 1,318 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 30 de septiembre de 2016:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ARB (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ARB proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ARB Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<b>Uso Comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100.0%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	90,464	100.0%	90,464	15%	95%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50.0%	25,160	8%	89%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84.0%	28,266	5%	87%	1,929
Forum Coahuila	Coahuila, Ver.	2006	32,344	25.0%	8,086	5%	90%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	62.5%	38,629	10%	90%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50.0%	19,860	6%	95%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>311,806</b>	<b>69%</b>	<b>213,967</b>	<b>50%</b>	<b>92%</b>	<b>15,107</b>
<b>Uso Oficinas</b>								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,315	75.0%	14,486	3%	100%	637
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	75.0%	17,431	4%	94%	1,617
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>42,556</b>	<b>75%</b>	<b>31,917</b>	<b>7%</b>	<b>96%</b>	<b>2,254</b>
<b>Uso mixto</b>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,523	50.0%	44,262	14%	97%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60.0%	35,888	10%	59%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,238	50.0%	45,619	15%	96%	3,466
Mazaryk 111	Ciudad de México	2008	26,213	75.0%	19,660	4%	96%	710
<b>Sub total Mixto</b>			<b>265,788</b>	<b>55%</b>	<b>145,429</b>	<b>43%</b>	<b>88%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>620,150</b>	<b>63%</b>	<b>391,313</b>	<b>100%</b>	<b>91%</b>	<b>27,584</b>

\*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyéndolo la ocupación sería del 94.01%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 30 de septiembre de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta Mensual por m <sup>2</sup>		
	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %
<b>Uso Comercial</b>												
City Walk	15	14	8%	11	11	4%	11	11	4%	338	332	2%
Forum Buenavista	327	346	-5%	259	254	2%	259	254	2%	239	231	3%
Forum Tlaquepaque	172	169	2%	146	147	0%	73	73	0%	250	240	4%
La Isla Acapulco	75	72	4%	51	48	7%	43	40	7%	182	186	-2%
Forum Coahuila	105	108	-3%	77	84	-9%	19	21	-9%	253	239	6%
Plazas Outlet Lerma	161	158	2%	139	138	0%	87	86	0%	215	206	4%
Forum Culiacán	169	161	5%	123	132	-7%	61	66	-7%	304	299	2%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>1,023</b>	<b>1,028</b>	<b>-0.4%</b>	<b>806</b>	<b>813</b>	<b>-1%</b>	<b>554</b>	<b>551</b>	<b>0.4%</b>	<b>241</b>	<b>234</b>	<b>3%</b>
<b>Uso Oficinas</b>												
Reforma 156	45	43	4%	34	32	6%	26	24	6%	230	209	10%
Torre E 3	135	104	29%	115	86	34%	86	64	34%	581	505	15%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>179</b>	<b>148</b>	<b>21%</b>	<b>149</b>	<b>118</b>	<b>26%</b>	<b>112</b>	<b>89</b>	<b>26%</b>	<b>416</b>	<b>367</b>	<b>13%</b>
<b>Uso mixto</b>												
Paseo Interlomas	371	377	-2%	304	315	-3%	152	158	-3%	287	275	4%
Capital Reforma	184	152	21%	152	121	26%	91	73	26%	522	457	14%
Paseo Arcos Bosques	492	415	19%	416	348	19%	208	174	19%	530	465	14%
Mazaryk 111	120	108	10%	102	89	15%	77	67	15%	452	398	14%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>1,167</b>	<b>1,053</b>	<b>11%</b>	<b>974</b>	<b>873</b>	<b>12%</b>	<b>528</b>	<b>471</b>	<b>12%</b>	<b>431</b>	<b>386</b>	<b>12%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>2,370</b>	<b>2,229</b>	<b>6%</b>	<b>1,930</b>	<b>1,805</b>	<b>7%</b>	<b>1,194</b>	<b>1,111</b>	<b>7%</b>	<b>333</b>	<b>307</b>	<b>8%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>124</b>	<b>60</b>		<b>124</b>	<b>60</b>		<b>124</b>	<b>60</b>				
<b>Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo</b>	<b>2,494</b>	<b>2,289</b>	<b>9%</b>	<b>2,054</b>	<b>1,865</b>	<b>10%</b>	<b>1,318</b>	<b>1,171</b>	<b>13%</b>	<b>333</b>	<b>307</b>	<b>8%</b>

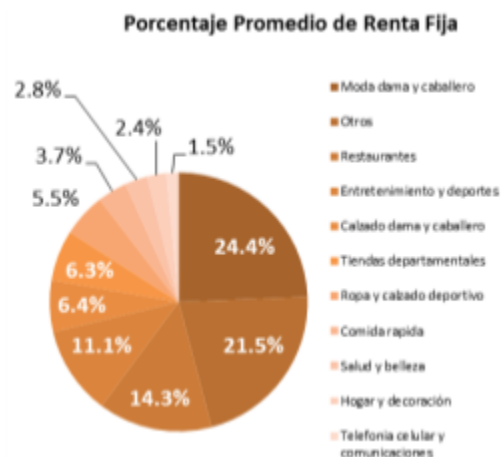
"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

## Características Contratos de Arrendamiento

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

Al término del 3T16 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,375 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

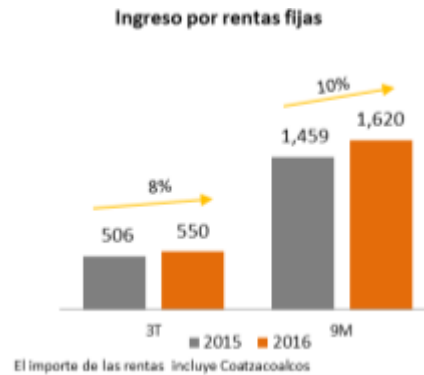
La siguiente gráfica muestra el porcentaje de los ingresos totales por categoría de inquilino:



## Ingreso por rentas fijas

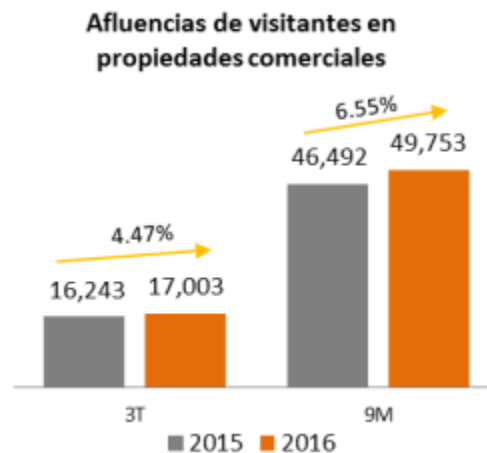
Durante el 3T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 550 millones, mismos que fueron superiores en un 8% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2015.

El ingreso por rentas mensual promedio por metro cuadrado alcanzó los Ps. 333 en el 3T16, lo que representa un incremento anual del 8.47% contra los Ps. 307 por metro cuadrado al 3T15.



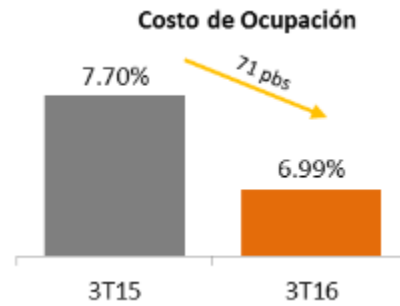
### Número de visitantes

La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 3T16 fue de aproximadamente 17 millones de visitantes, un incremento de 4.47% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015.



### Costo de Ocupación

El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ARB y renta fija para el tercer trimestre fue de 6.99% y el acumulado al 9M16 reporta 7.41%. Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

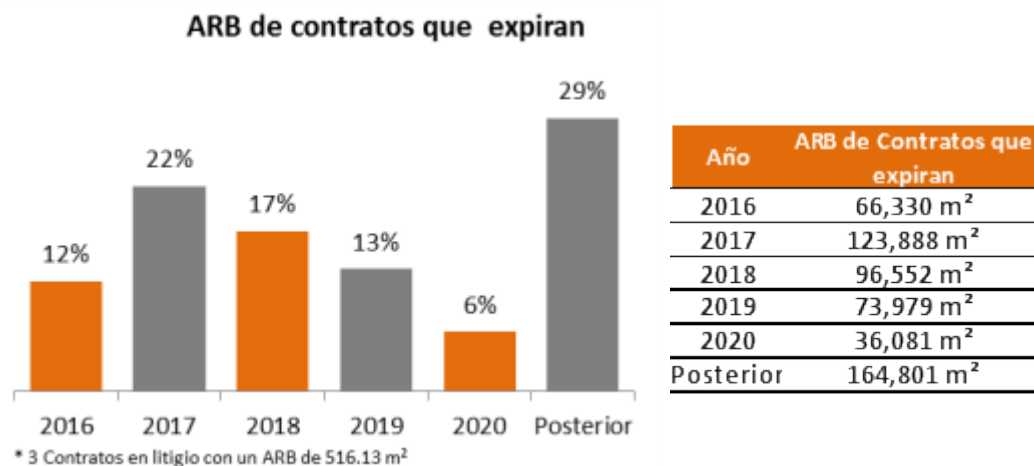


### Renovación de contratos

La tasa de renovación en las propiedades estabilizadas para el tercer trimestre fue del 98.53%, de los cuales el 100% corresponde a oficinas y el 98.30% corresponde a uso comercial.

### Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 3T16.



Como se puede observar en la tabla anterior, en ningún año se concentran vencimientos con una proporción mayor al 22% del ARB del portafolio estabilizado, lo cual solo representa el 12% de los ingresos obtenidos por concepto de renta fija.

### Lease Spread

El Lease Spread (definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o arrendamientos renovados) en el 3T16 fue de 11.7% para las propiedades estabilizadas.

El Lease Spread del portafolio de propiedades estabilizadas para el término del tercer trimestre del año en curso fue calculado sobre 61,336 m<sup>2</sup> que han sido renovados. Este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

## Proyectos en Desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

A partir del trimestre actual se agregan al pipeline cinco nuevos proyectos bajo el concepto Explanada®, la propiedad Reforma 156 se mantiene como parte del portafolio estabilizado y los desarrollos de Las Plazas Outlet Norte y La Isla Playa del Carmen quedan fuera del pipeline en desarrollo para ser evaluados en un futuro.

GICSA cuenta con 17 proyectos en desarrollo de los cuales 8 ya iniciaron su construcción; con relación a los 9 proyectos restantes se continúa conforme a lo planeado, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción.

Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

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

Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada y en	
	Rentable (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
Ampliación Paseo Interlomas	31,894	16,608	52.07%
La Isla Vallarta	30,060	28,344	94.29%
Fórum Cuernavaca	55,451	36,259	65.39%
La Isla Mérida	62,286	24,578	39.46%
Paseo Querétaro	58,505	29,344	50.16%
Paseo Metepec	93,242	17,482	18.75%
Paseo Xochimilco	55,943	30,647	54.78%
<b>Total</b>	<b>387,381</b>	<b>183,262</b>	<b>47.31%</b>

Al tercer trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 183,262 m<sup>2</sup> de ARB firmada y en proceso de firma, lo cual representa un aumento del 10.1% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado en el 2T16.

### Propiedades en Construcción



#### Ampliación Interlomas

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ARB total de aproximadamente 50,460 m<sup>2</sup> y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015 y al término del trimestre contaba con un avance de 43 puntos porcentuales.

El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, hotel y oficinas con una distribución aproximada de 31,894 m<sup>2</sup> comerciales y 18,567 m<sup>2</sup> de oficinas. Se contempla que esta ampliación inicie operaciones durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Huixquilucan, State of Mexico
ARB	50,460 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,530
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 546.5
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

<sup>1</sup> Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	17%	88%	89%
Obra Civil	57%	31%	46%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	7%
Acabados y Fachadas	12%	0%	2%
Avance de Obra	100%	33%	43%

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

## La Isla Vallarta



Este proyecto consiste en un centro comercial, localizado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Se estima que el complejo cuente con una ARB total de aproximadamente 30,060 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.

El exitoso concepto de La Isla incluye un río y ambiente abierto, con un amplio estacionamiento cubierto en sótano, entretenimiento y seguridad 24 horas, además de fácil acceso por su ubicación estratégica en la avenida principal de Puerto Vallarta. Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros.





Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
ARB	30,060 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 809
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 536.2
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2016

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	7%	100%	100%
Obra Civil	65%	93%	98%
Instalaciones y Equipos	15%	45%	82%
Acabados y Fachadas	13%	27%	80%
Avance de Obra	100%	77%	93%

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



## Fórum Cuernavaca

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

El complejo cuenta con un ARB de 55,451m<sup>2</sup> y estará ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas.

Se estima que Fórum Cuernavaca inicie operaciones en el segundo semestre de 2016 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, mueblerías, así como cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Ubicación	Cuernavaca, Morelos
ARB	55,451 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,114
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 658.8
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2016 / Primer Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	8%	98%	98%
Obra Civil	63%	60%	73%
Instalaciones y Equipos	22%	27%	58%
Acabados y Fachadas	7%	25%	52%
Avance de Obra	100%	53%	70%

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

## La Isla Mérida



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

El complejo tendrá un ARB total aproximado de 62,286 m<sup>2</sup>; adicionalmente, es importante destacar que la marca La Isla es ampliamente reconocida por habitantes de la zona, situación que permite tener una gran popularidad dentro de la comunidad. Su construcción comenzó durante el segundo semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2017.



Ubicación	Mérida, Yucatán
ARB	62,286 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,745
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 326.5
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	8%	89%	95%
Obra Civil	63%	28%	42%
Instalaciones y Equipos	14%	2%	12%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	25%	36%

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

## Explanada Puebla



Este proyecto forma parte del nuevo concepto agregado al pipeline de la empresa, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Puebla. Este complejo une los conceptos de oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además su diseño de un solo nivel y rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes

asegura el flujo constante.

Se estima que el complejo cuente con un terreno promedio de 65,000 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el segundo semestre del 2016 y se estima que comience operaciones en el segundo semestre del 2017.



Ubicación	Cholula, Puebla
ARB	65,000 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 1,200
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 182.3
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2017

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	25%	0%	67%
Obra Civil	53%	0%	4%
Instalaciones y Equipos	12%	0%	0%
Acabados y Fachadas	10%	0%	0%
Avance de Obra	100%	0%	19%

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/desarrollo?id=118>

## Paseo Querétaro



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

restaurantes.

El complejo tendrá un ARB total de aproximadamente 73,505 m<sup>2</sup>, con una distribución aproximada de 15,000 m<sup>2</sup> de oficinas y 58,505 m<sup>2</sup> comerciales. La construcción de este proyecto comenzó al final del segundo semestre de 2015 y se espera que comience a operar durante el segundo semestre de 2018.



Ubicación	Centro Sur, Queretaro
ARB	73,505 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada	Ps. 1,623
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 296
Fecha de entrega <sup>1,2</sup>	Segundo Semestre 2018

<sup>1</sup> Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Excavación y Cimentación	17%	65%	82%
Obra Civil	53%	6%	14%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%
Avance de Obra	100%	14%	22%

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



## Paseo Metepec

Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per cápita del país y será el primer desarrollo de usos mixtos que incluirá firmas que llegarán por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ARB total de aproximadamente de 93,242 m<sup>2</sup>, sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.

Con el objetivo de alinear el proyecto con las necesidades de nuestros inquilinos y socios comerciales el proyecto se encuentra actualmente en proceso de rediseño, por lo que esperamos reiniciar los trabajos de construcción antes de finalizar el primer trimestre del 2017.



Ubicación	Metepec, State of Mexico
ARB	93, 242 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 2,687
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 99.9
Fecha de entrega	Segundo semestre 2019

<sup>1</sup> Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos



## Paseo Xochimilco

El proyecto estará ubicado en la avenida División del Norte con acceso desde el periférico, en zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco.

Contará con un gran estacionamiento cubierto en sótano, lo que brindará seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve beneficiada esto debido a la ausencia de grandes cadenas departamentales y comercio organizado bajo un concepto de gran modernidad y funcionalidad en la zona, haciendo aún más atractivo el desarrollo. El complejo contará con una ARB total de aproximadamente 55,943 m<sup>2</sup>. En el trimestre se terminó con el rediseño del proyecto y actualmente se encuentra en proceso de ingeniería estructural.



Ubicación	Xochimilco, Mexico City
ARB	55,943 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1,2</sup>	Ps. 2,048
Capex a la fecha <sup>1,2</sup>	Ps. 48.6
Fecha de entrega	Segundo Semestre 2018

<sup>1</sup> Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

<sup>2</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de junio 2016	Al 30 de septiembre 2016
Demolición	2%	0%	0%
Excavación y Cimentación	20%	4%	11%
Obra Civil	49%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%
Avance de Obra	100%	2%	3%

## Estado de Posición Financiera

Estado Proforma de Situación Financiera comparado del 30 de diciembre de 2015 al 30 de septiembre de 2016.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2016	Diciembre 2015	Variación
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,401	5,965	-9%
Efectivo restringido	538	343	57%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	675	559	21%
Impuestos por cobrar	1,119	862	30%
Anticipo para desarrollo de proyectos	328	94	249%
Partes Relacionadas	1,216	408	198%
<b>Total activo circulante</b>	<b>9,277</b>	<b>8,232</b>	<b>13%</b>
<i>Activo no circulante</i>			
Depositos en garantía y pagos anticipados	167	39	326%
Propiedades de inversión	39,608	37,053	7%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,793	917	96%
Inversiones en acciones	828	785	0%
Provision de Impuesto diferido	986	1,092	-10%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>43,382</b>	<b>39,887</b>	<b>9%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>52,659</b>	<b>48,119</b>	<b>9%</b>

Estado de Posición Financiera	Septiembre 2016	Diciembre 2015	Variación
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<i>Pasivo circulante</i>			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores:	1,447	1,438	1%
Porción circulante de los préstamos bancarios	367	3,431	-89%
Rentas otorgadas en garantía y premios	62	71	-12%
Partes Relacionadas	621	408	52%
Impuesto por pagar	311	343	-9%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>2,808</b>	<b>5,691</b>	<b>-51%</b>
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos bancarios a LP	12,516	6,530	92%
Certificado Bursatil	2,966	2,981	-1%
Privisión y beneficios a los empleados	33	33	0%
Anticipo de clientes	77	76	0%
Rentas recibidas en garantía y premios	344	424	-19%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	564	0%
Provision de Impuesto diferido	6,707	6,412	0%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>23,206</b>	<b>17,021</b>	<b>36%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>26,014</b>	<b>22,712</b>	<b>15%</b>
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(61)	0	0%
Resultados acumulados	8,965	8,072	11%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
<b>Capital contable de la participación controlador</b>	<b>19,136</b>	<b>18,304</b>	<b>5%</b>
Participación no controladora	7,509	7,103	6%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,645</b>	<b>25,407</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>52,659</b>	<b>48,119</b>	<b>9%</b>

## Estado Consolidado de Resultados Integrales



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

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	3T16	3T15	Variación 3T16 vs 3T15	9M16	9M15	Variación 9M16 vs 9M15
Ingresos por arrendamiento y premios	653	558	17%	1,916	1,682	14%
Ingresos por mantenimiento, publicidad y CAM	113	101	12%	303	266	14%
Estacionamiento y servicios de operación	49	59	-18%	215	192	12%
Ingresos por fee de servicios	59	58	3%	188	175	8%
<b>Total Ingresos de operación</b>	<b>874</b>	<b>776</b>	<b>13%</b>	<b>2,623</b>	<b>2,315</b>	<b>13%</b>
Ingresos por reembolsos mantenimiento, publicidad	65	69	-7%	209	213	-2%
Ingresos de obra terceros	258	169	52%	595	585	2%
Ingreso por premios terceros	13	(0)	100%	42	(0)	100%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	44	(0)	100%	51	92	-45%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>380</b>	<b>239</b>	<b>59%</b>	<b>897</b>	<b>890</b>	<b>1%</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,254</b>	<b>1,015</b>	<b>24%</b>	<b>3,520</b>	<b>3,204</b>	<b>10%</b>
Costo de obra terceros	(244)	(181)	34%	(549)	(638)	-14%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(25)	(0)	100%	(31)	(51)	-39%
<b>Total Costos</b>	<b>(269)</b>	<b>(181)</b>	<b>48%</b>	<b>(579)</b>	<b>(689)</b>	<b>-16%</b>
Gastos de operación propios y terceros	(213)	(195)	9%	(615)	(571)	8%
Gastos empresas de servicios	(65)	(37)	76%	(181)	(105)	73%
Gastos extraordinarios	(5)	(48)	-89%	(10)	(130)	-92%
Amortización y Depreciación	(35)	(38)	-6%	(104)	(105)	-1%
<b>Total de gastos</b>	<b>(318)</b>	<b>(317)</b>	<b>0%</b>	<b>(911)</b>	<b>(912)</b>	<b>0%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(587)</b>	<b>(498)</b>	<b>18%</b>	<b>(1,491)</b>	<b>(1,601)</b>	<b>-7%</b>
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación</b>	<b>667</b>	<b>517</b>	<b>29%</b>	<b>2,029</b>	<b>1,604</b>	<b>26%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	82	1,600	-95%	859	3,581	-76%
Venta de otros proyectos	(2)	(102)	-98%	(4)	(82)	-95%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(0)	(47)	-99%	10	(126)	-108%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>746</b>	<b>1,967</b>	<b>-62%</b>	<b>2,893</b>	<b>4,978</b>	<b>-42%</b>
Intereses Ganados	37	31	18%	138	68	103%
Intereses Pagados	(188)	(126)	49%	(586)	(439)	34%
Utilidad Cambiaria neta	(184)	(1,189)	-85%	(752)	(1,443)	-48%
<b>Costos financieros - Neto</b>	<b>(335)</b>	<b>(1,284)</b>	<b>-74%</b>	<b>(1,200)</b>	<b>(1,813)</b>	<b>-34%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>411</b>	<b>683</b>	<b>-40%</b>	<b>1,694</b>	<b>3,165</b>	<b>-46%</b>
Impuestos a la utilidad	(99)	338	-129%	(395)	(727)	-46%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>312</b>	<b>1,021</b>	<b>-69%</b>	<b>1,299</b>	<b>2,438</b>	<b>-47%</b>
<i>Utilidad neta consolidada atribuible a:</i>						
Participación controladora	190	745	-75%	892	1,514	-41%
Participación no controladora	122	277	-56%	407	924	-56%

## Conciliación NOI – EBITDA

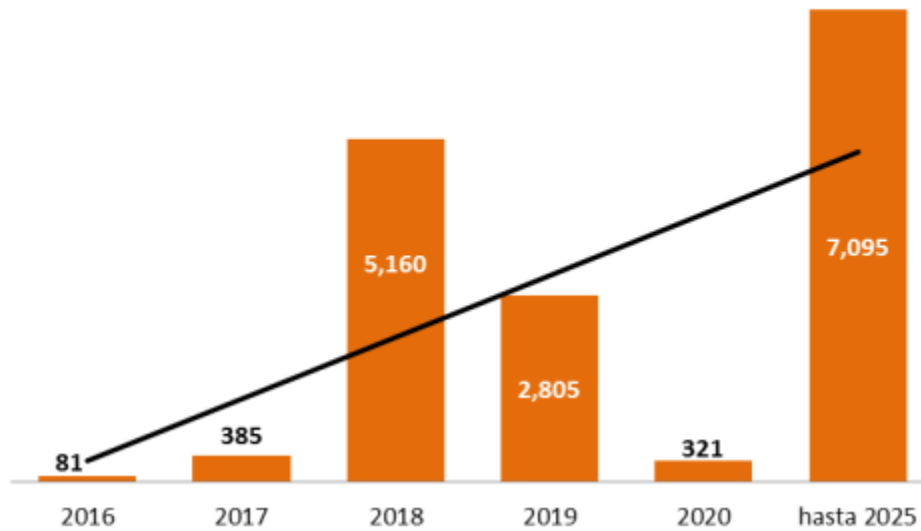
La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 3T15 como al cierre del 3T16:

<b>Conciliación entre el NOI y EBITDA</b>						
<b>(millones de Pesos)</b>						
<b>Conciliación entre el NOI y EBITDA</b>	<b>3T16</b>	<b>3T15</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M16</b>	<b>9M15</b>	<b>Var. %</b>
<b>Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>668</b>	<b>577</b>	<b>15.85%</b>	<b>2,029</b>	<b>1,603</b>	<b>26.54%</b>
<b>Menos</b>						
Reembolsos por mantenimiento y publicidad <sup>(1)</sup>	65	69	-6%	209	212	-1%
Reembolso de ingresos por servicios de construcción <sup>(1)</sup>	259	169	53%	595	585	2%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes <sup>(2)</sup>	44	0		51	92	-45%
Ingresos derivados por cuantes terceros <sup>(4)</sup>	12	0		42	0	
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(34)	(36)	-6%	(105)	(108)	-3%
<b>Más</b>						
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios <sup>(1)</sup>	65	36	83%	188	190	-1%
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios <sup>(1)</sup>	238	181	31%	549	689	-20%
Amortizaciones y Gastos extraordinarios <sup>(5)</sup>	35	46	-24%	98	222	-56%
Costo por venta de inventario inmobiliario	31	0		31	0	
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	(10)	(12)	-14%	(30)	(27)	9%
Depreciación	6	5	19%	17	14	22%
<b>EBITDA</b>	<b>687</b>	<b>631</b>	<b>8.95%</b>	<b>2,089</b>	<b>1,909</b>	<b>9.47%</b>
<b>Menos</b>						
Gasto corporativo	(80)	(100)	-21%	(219)	(170)	29%
Ingresos por servicios a terceros	77	79	-3%	254	213	19%
<b>NOI</b>	<b>691</b>	<b>652</b>	<b>5.84%</b>	<b>2,054</b>	<b>1,865</b>	<b>10.15%</b>
<b>Menos</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	246	237	4%	736	694	6%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>445</b>	<b>416</b>	<b>7.02%</b>	<b>1,318</b>	<b>1,171</b>	<b>12.55%</b>
<b>Más</b>						
Gasto corporativo	(80)	(100)	-21%	(219)	(170)	29%
Ingresos por servicios a terceros	77	79	-3%	254	213	19%
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>442</b>	<b>394</b>	<b>12.07%</b>	<b>1,353</b>	<b>1,215</b>	<b>11.39%</b>

- (1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
- (2) Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
- (3) GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA pro-forma ajustado.
- (4) Ingresos por premios de terceros provenientes de las propiedades en desarrollo.
- (5) Corresponde a la amortización, pago de intereses, actualizaciones y recargos.

## Análisis Deuda

## Amortización de Deuda



Análisis de deuda	9M16	9M15	Var. %
Deuda pro-forma GICSA	15.848	10.143	56.25%
Deuda Proporcional GICSA	10.777	6.377	69.01%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	30.1%	23.5%	28.21%
% En moneda Local (Ps.)	44.8%	36.8%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	55.2%	63.2%	-

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 3T16.

## Estado de Posición Financiera

## Principales Rubros del Activo

## Efectivo y Equivalentes de efectivo

El saldo al cierre de 3T16 fue Ps. 5,939 millones, presenta un decremento de 6% contra los Ps. 6,308 millones registrados al cierre de 2015, originado por las inversiones inmobiliarias realizadas en el pipeline.

### Cuentas y documentos por cobrar

El saldo de esta cuenta en el 3T16 fue de Ps. 675 millones, presentando un incremento del 21% respecto a los Ps. 559 millones presentados al cierre de 2015, principalmente por el incremento de obra terceros.

### Anticipos para desarrollo de proyectos

El saldo de esta cuenta en el 3T16 fue de Ps. 328 millones, presentando un incremento del 249% respecto a los Ps. 94 millones al cierre de 2015, originado por inversiones inmobiliarias del pipeline.

### Propiedades de Inversión

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T16 fue Ps. 39,608 millones, presentando un incremento del 7% respecto a los Ps. 37,053 millones al cierre de 2015, originado principalmente por el ajuste en el valor razonable en las propiedades de inversión y nuevas adquisiciones.

## Principales Rubros del Pasivo

### Pasivo Circulante

#### Deuda con costo

El saldo de esta cuenta al cierre de 3T16 fue de Ps. 15,848 millones, presentando un incremento del 22% con respecto a los Ps. 12,943 millones presentados al cierre 2015, originado principalmente por la renovación de créditos de corto y largo plazo, y disposiciones de crédito Mazaryk y Explanada Puebla; ampliación en las líneas de crédito en Paseo Interlomas, Forum Tlaque, Cabi Lerma y efectos de tipo de cambio.

## Estado Consolidado de Resultados Integrales

### Ingresos

1. **Total ingresos de operación.** Al trimestre de 3T16 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 874 millones, un incremento de 13% con el importe registrado en el 3T15 de Ps. 776 millones, se debe

principalmente a facturación de premios en nuevos proyectos, nuevos arrendamientos en capital reforma y efectos cambiarios.

2. **Total otros ingresos de operación.** Este rubro tuvo un incremento del 59% respectivos a los Ps. 380 millones generados en el 3T16, contra los Ps. 239 millones del tercer trimestre del 2015, este incremento es derivado de los servicios de obra ejecutada por cuenta de terceros y venta de las huellas de Querétaro y Mérida.

### Costos y Gastos

1. **Total de Costos .** Los costos aumentaron 34%, siendo Ps. 244 millones en el 3T16 comparados con los Ps. 181 millones al 3T15, principalmente por un incremento de gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y reconocimiento por venta de huellas de Querétaro y Mérida.
2. **Total de Gastos.** Los gastos aumentaron 1%, siendo Ps. 318 millones en el 3T16 comparados con los Ps. 317 millones al 3T15, Los gastos se mantuvieron constantes con una ligera variación

### Utilidad Antes de Valuación.

La utilidad de operación aumento el 29%, al pasar de Ps. 667 millones de 3T16 a Ps. 517 millones al cierre de 3T15, esto se debe a los efectos mencionados anteriormente.

### Costos Financieros –Neto.

El costo financiero neto disminuyo de a Ps. 335 millones al 3T16 Ps. 1,284 millones al 3T15, esto derivado de que la devaluación del tipo de cambio fue menor al trimestre anterior.

### Utilidad Neta Consolidada.

La utilidad neta consolidada al 3T16 fue de Ps. 312 millones, lo que representó una disminución del -69% con respecto al 3T15 de Ps. 1,021, esto se debe a los efectos en el valor razonable de propiedades de inversión.

### Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI en el 3T16 fue de Ps. 691 millones lo que representa un incremento de 5.84% comparado con los Ps. 652 millones al 3T15. El NOI proporcional de GICSA en el 3T16 fue de Ps. 445 millones lo que representa un incremento del 6.9% comparado con los Ps. 416 millones al 3T15. El margen NOI en el 3T16 fue de 83.4%.

### EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 3T16 fue de Ps. 687 millones lo que representa un incremento de 8.9% comparado con los Ps. 631 millones al 3T15. El EBITDA proporcional de GICSA al 3T16 fue de Ps. 442 millones lo que representa un incremento del 12% comparado con los Ps. 394 millones al 3T15. El margen EBITDA en el 3T16 fue de 76%.

## Conferencia Telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de  
Resultados del Tercer Trimestre 2016*

**Lunes, 31 de Octubre de 2016**

12:00 p.m. Hora del Este

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

**Presentando por GICSA:**

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Rodrigo Assam Bejos - Director de Relación con Inversionistas

Para participar en la llamada, por favor marcar:

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

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

**Código de Acceso: 87477****Cobertura de Analistas**

Actinver	Pablo Duarte León	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>	<b>Descripción de la Compañía</b>
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>	
Vector	Jorge Placido	<a href="mailto:jplacido@vector.com.mx">jplacido@vector.com.mx</a>	

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre de 2016, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ARB total de 620,150 m<sup>2</sup> y un ARB Proporcional de Ps 391,313 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

**Límite de Responsabilidad**

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "anticipamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos",

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

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

#### **Nota 1 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:**

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios, así como a la adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos, y servicios de hotelería.

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

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23,

Colonia Bosques de las Lomas

Cuajimalpa de Morelos

México, D. F., 05120

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

Eventos relevantes al 30 de Septiembre de 2016

Al 30 de Septiembre de 2016 la compañía se encuentra desarrollando diversos proyectos tales como Explanada Puebla ampliación Interlomas la isla Vallarta, Fórum Cuernavaca, La isla Mérida entre otros, dichas inversiones forman parte del plan de inversión de la Compañía.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- xi. En agosto de 2015, GICSA concreta su participación en 3 nuevos proyectos: Centro Comercial Paseo Coapa con un 57.5% de participación, ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México, Outlet Plaza Norte con un 65% de participación, ubicado en Lomas Verdes (al norte de la Ciudad de México) y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en el sur de la Ciudad de México. Derivado de la participación que mantienen terceros en estos proyectos, se generó un aumento en la participación no controladora de \$1,460,653.

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

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

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

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

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

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

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

**2.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones**

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

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

- Mejoras a las NIIF:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. Consolidación y combinación

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

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

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

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

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

### 2.2.3. Asociadas

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

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

modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

#### 2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

### Nota 3 - Administración de riesgos:

#### Factores de riesgo financiero

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

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

#### 3.1 Riesgos de mercado

##### 3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$320,000 en 2015 y \$317,000 en 2016.

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

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$50,932,902 al 30 de Septiembre de 2016.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$2,821,886 al 30 de Septiembre de 2016.

### 3.2 Riesgo de crédito

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

### 3.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de satisfacer sus requerimientos de fondos. La Administración del Grupo ha establecido políticas, procedimientos y límites de autoridad que rigen la función de Tesorería. La Tesorería prepara semanalmente un flujo de efectivo con el fin de mantener disponible el nivel de efectivo



necesario y planificar la inversión de los excedentes. La Tesorería del Grupo tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo con el fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La mayoría de las inversiones se efectúan en pesos y una mínima parte en dólares estadounidenses.

### 3.4 Administración de capital

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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

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

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

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>30 de Septiembre de 2016</u>				
Pasivos financieros a valos razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		8,756		8,756
<u>31 de Diciembre de 2015</u>				
Pasivos financieros a valos razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		6,217		6,217

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

**Nota 4 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:****4.1-Valor razonable de propiedades de inversión**

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

**4.2-Consolidación**

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

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

**4.3-Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

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

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

#### Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Efectivo y equivalente de efectivo	582,563	1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>4,818,223</u>	<u>4,876,617</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>5,400,786</u>	<u>5,965,465</u>

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

a. Integración de cuentas por cobrar:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Cuentas por cobrar a arrendatarios	191,284	\$ 148,935

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	21,420	47,085
Documentos por cobrar a terceros	230,376	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	258,986	193,794
	<u>702,066</u>	<u>\$ 585,964</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(26,802)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$ 675,265</u>	<u>\$ 558,951</u>

## b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Saldo inicial	27,013	41,590
Incrementos		-
Efectos de escisión		(9,337)
Disminución	<u>(211)</u>	<u>(5,240)</u>
	<u>\$ 26,802</u>	<u>\$ 27,013</u>

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

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

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Atres meses	\$ 39,256	36,798
De tres a seis meses	<u>405,632</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$ 444,888</u>	<u>\$ 362,801</u>

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

**Nota 7 - Propiedades de inversión:**

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

	<u>Saldo al 1 de enero de 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Efecto de valuación de propiedades</u>	<u>Saldo al 30 de Septiembre de 2016</u>
Centros comerciales	\$ 14,059,192	\$	\$	\$ 216,691	\$ 14,275,883
Oficinas corporativas	3,769,009			587,129	4,356,137
Desarrollos mixtos	17,079,818			55,511	17,135,329
Terreno	<u>2,145,414</u>	<u>1,695,271</u>	<u>                    </u>	<u>                    0</u>	<u>                    </u> <u>3,840,685</u>
Total	<u>\$ 37,053,433</u>	<u>\$1,695,271</u>		<u>\$ 859,332</u>	<u>\$</u> <u>39,608,035</u>

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

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

Valor razonable:

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

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

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

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

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

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 23.20x a 17.0 para oficinas y 24.3x a 10.0x para centros comerciales, 25.1x a 24.2x para naves industriales y diversificados 26.4x a 13.2x al 30 de Septiembre de 2016 (20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales y diversificados 22.8x a 11.8 x por 2015).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.92x para centros comerciales, 12.35x para oficinas y 12.40x para diversificados al 30 de Septiembre de 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para diversificados por 2015).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m<sup>2</sup> en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.6% y 89% al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, el promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 4.0% al 30 de Septiembre de 2016 (3.8% por 2015)
- Tasa de liquidez ajustada 28.5% al 30 de Septiembre de 2016 (23.2% por 2015)

iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% al 30 de Septiembre de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustar-los con dichas tasas serían de 14.97x para centros comerciales y 12.39x para oficinas al 30 de Septiembre de 2016 (14.7x para centros comerciales y 12.3x para oficinas al 31 de diciembre de 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 30 de Septiembre de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,606,089 al 30 de Septiembre de 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 30 de Septiembre de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustar-los con dichas tasas serían de 14.88x para centros comerciales y 12.31x para oficinas al 30 de Septiembre de 2016 (14.6x para centros comerciales y 12.3x para oficinas en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 30 de Septiembre de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,597,23 al 30 de Septiembre de 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

#### **Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:**

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

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

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

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

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Forum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Incremento en la inversión			
Reembolso de patrimonio		32,763	32,763
Método de participación	<u>211</u>	<u>9,388</u>	<u>9,599</u>
Saldo al 30 de Septiembre de 2016	<u>\$ 254,114</u>	<u>\$ 573,663</u>	<u>\$ 827,777</u>

#### **Nota 9 - Participación no controladora:**

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques SA de CV (Arcos Bosques)	1,860,077	1,484,777
Paseo Inter SAPI de CV (Paseo Interlomas)	1,895,030	1,969,629
Forum Tlaque SAPI de CV (Forum Tlaquepaque)	1,031,480	876,066
Cabi Culiacan SA de CV (Forum Culiacan)	940,655	878,006
Cabi Lerma SA de CV (Lerma)	779,859	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250 SAPI de CV (Reforma Capital)	124,647	197,301
Otras	877,635	844,874
Total	<u>\$ 7,509,384</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

#### **Nota 10 - Préstamos bancarios:**

##### a. Préstamos bancarios a largo plazo

Septiembre  
2016

Diciembre  
2015

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



Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 157,153 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.8125% a 4.3125%) a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% al 30 de Septiembre 2016, respectivamente, con vencimiento en 2018.	3,074,931	3,490,806
Crédito fiduciario por pagar a Sabcapital SA de CV SOFOM ER por 250,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023.	250,000	
Créditos hipotecarios por 1, 125,087 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de Diciembre 2015; y 143,446 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8000%) al 31 de Diciembre 2015 con vencimiento en 2016.		1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,557,836 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 6.5916%) al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2021	1,557,836	1,320,090
Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,200,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2021	1,200,000	
Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 104,768 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.8125% a 4.3125%) al 30 de Septiembre de 2016 con vencimiento 2018.	2,049,945	1,853,462
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,571 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.85%) al 31 de Diciembre de 2015, con vencimiento en 2021.		113,070
Crédito fiduciario por pagar a Banco Actinver S.A. por 310,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023	310,000	
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 45,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5468%) al 31 de Diciembre de 2015 con vencimiento 2016.		776,848
Crédito fiduciario por pagar a Bancoppel S.A. por 100,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023	100,000	
Crédito fiduciario por pagar a Banco Monex S.A. por 180,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023	180,000	
Crédito por pagar con Santander de 434,726 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (6.8725%) al 31 de		435,649

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

Diciembre de 2015 con vencimiento 2016.

Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 160,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2023 160,000

Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,422 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.00%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.  
Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,918 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (3.0500%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021. 1,978,696

Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 693,217 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.5950%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.

Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 1,328,020 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.5882%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021. 2,021,237 695,851

12,882,645 9,961,776

Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo (366,720) (3,431,440)

Deuda a largo plazo \$ 12,515,925 \$ 6,530,335

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

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes in-puts/insumos:

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

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

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

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

#### **Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nota 12 - Partes relacionadas:

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

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$ 21,145	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>6,897</u>	<u>7,435</u>
<u>Egresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	5,012	7,778
Afiladas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	0	17,319
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>0</u>	<u>2100</u>

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Afiladas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068

Clave de Cotización: GICSA Trimestre: 3 Año: 2016

- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	65,497	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	177,728	
- Manuecar	16,000	
- Otros	4,423	2,847
-Azkig Macrocontroladora	312,926	

Accionista:

Préstamos otorgados:

Afiliadas:

Prestación de servicios administrativos:

- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	465,796	166,611
- Otros accionistas	169,908	100,525
	<u>\$ 1,216,346</u>	<u>\$ 408,245</u>

30 de  
Septiembre de  
201631 de  
diciembre de  
2015Por pagar:

Afiliadas:

Cuenta corriente:

-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,863	\$ 11,863
-Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	557	1,034

Accionista:

Préstamos otorgados:

Afiliadas:

Prestación de servicios administrativos:

-Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,458	3,457
- Otros accionistas	597,994	380,137
	<u>\$ 621,290</u>	<u>\$ 408,223</u>

## 12.2 Compensación del personal clave

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Compensación del personal clave	\$ <u>82,391</u>	\$ <u>86,010</u>

**Nota 13 - Capital contable**

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

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

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

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

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto

que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

**Nota 14 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:**

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>30 de Septiembre de 2015</u>
Costos por avance de obra	548,595	637,813
Costos por desarrollo inmobiliario	30,904	50,745
Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 176,117	\$ 127,683
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	25,460	33,376
Gastos de operación:		
Nomina	245,488	226,064
Electricidad	90,956	94,521
Mantenimiento	87,774	87,446
Derechos, trámites y licencias	10,268	53,549
Predial	57,265	62,170
Seguridad	53,287	45,520
Seguros	49,206	49,510
Limpieza	41,008	38,477
Agua	42,140	37,723
Depreciación	32,450	13,509
Recargos, actualización y multas	-	42,584
Total de gastos de administración, venta y operación	<u>\$ 1,490,918</u>	<u>\$ 1,600,691</u>

**Nota 15 - Ingresos y costos financieros:**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	\$ (573,567)	(\$ 447,664)
Efecto de valuación de CBF's		( 606,570)
Pérdida en cambios	<u>(1,920,698)</u>	<u>(3,193,576)</u>
	<u>( 2,494,266)</u>	<u>( 4,247,810)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	125,997	77,041
Utilidad en cambios	<u>1,168,571</u>	<u>2,357,367</u>
	<u>\$ 1,294,548</u>	<u>\$ 2,434,408</u>
(Costos) ingresos financieros netos	<u>\$ ( 1,199,718)</u>	<u>\$ (1,813,402)</u>

**Nota 16 - Impuesto a la utilidad:**

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

**Nota 17- Utilidad básica y diluida:**

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

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



## a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>30 de Septiembre de 2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 892,402	\$ 1,514,119
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,195</u>	<u>1,533,195</u>
Utilidad por acción básica y diluida	\$ <u>0.5821</u>	\$ <u>0.9876</u>

**Nota 18 - Contingencias y compromisos:**

## 20.1 Contingencias

Al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. A la fecha la compañía no tiene conocimiento de alguna contingencia derivada por este concepto.

Durante el curso normal del negocio, la Compañía adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos. El cierre de estas operaciones está sujeto a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para realizar sus proyectos.

Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, por un monto de \$481,050 y \$452,559, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). A la fecha la administración de la compañía no tiene conocimiento de montos apagar derivados de dichas revisiones.

**Nota 19 – Eventos subsecuentes:**

Al 24 de Octubre de 2016, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

La compañía colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 6,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIs más una tasa real de 6.95%. Los Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's.

Los recursos serán principalmente utilizados para liquidación de créditos bancarios por Ps. 840'000,000.00 (ochocientos cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.) de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. como acreditada, y para fines corporativos generales y capital de trabajo, así como en la construcción y desarrollo de Proyectos actuales y en futuros Proyecto a Desarrollar.

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

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

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

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 30 de Septiembre de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$105.8 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.5%. Una vez que se establezca el proyecto Reforma Capital, el margen aplicable se ajustará a 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de marzo de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de dos proyectos: Capital Reforma y Reforma 156, así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades. Este crédito comparte garantías de forma pari passu con el crédito Arcos Bosques descrito más adelante. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificadorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 30 de Septiembre de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$156 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 30 de Septiembre de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,551 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 693.2 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 30 de Septiembre de 2016, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$51.4 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Torre Esmeralda III. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Torre Esmeralda III con Blackstone The Group L.P Al 30 de Septiembre de 2016 , nuestra deuda vigente asciende a EUA\$49.9 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Metlife Mexico S.A. Forum Culiacán. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Forum Culiacán con Blackstone The Group L.P Al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,325.9 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Activer. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Banco Actinver que al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 310 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Bancoppel S.A. Institución de Banca Multiple. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Bancoppel que al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 100 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Banco Monex S.A. Institución de Banca Multiple, Monex Grupo Financiero. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Banco Monex que al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 180 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Sabcapital SA de CV SOFOM ER. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Banco Monex que al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 250 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Banco Nacional de México, S.A.. Outlet Lerma. El 15 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Banamex que al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,200 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 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 Multiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Puebla. El 30 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Outlet Puebla que al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 160 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 30 Septiembre de 2023.

#### Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 30 de Septiembre de 2016 , contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo.

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

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

(cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

(Cifras en miles)							
TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	MONTO NOCIONAL AL 30 DE SEP DE 2016	VALUACION AL 30 SEP 2016	VALUACION AL 31 -DIC 2015
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	30-MAY-12	22-FEB-17	MN	985,000	542,500	546	6,217
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-MAR-16	28-MAR-19	MN	720,000	720,000	(2,004)	-
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	28-09-16	30-SEP-19	USD	0	0	0	
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-MAR-16	01-MAR-19	USD	54,000	54,000	10,214	-

**3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El collar es una operación derivada en la que se intercambian flujos entre 2 contrapartes formadas por la compra de una Cap y la venta de un Floor. Esta transacción es independiente al crédito y dado que se realiza en el mercado tiene un valor positivo o negativo para el cliente dependiendo del movimiento de las tasas. En caso de que el crédito se pre-pague total o parcialmente, la operación del collar seguirá vigente pudiendo el cliente deshacer el monto que necesite, lo cual

tendrá un costo o un ingreso dependiendo el precio de salida que se cotice en el momento. Este precio es proporcionado por el área global Market sales en HSBC. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

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

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

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

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

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

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

## B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

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



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

### C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$8,756 y 6,217 por los periodos terminados el 30 de Septiembre de 2016 y el 31 de Diciembre de 2015, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

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

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

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

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	<u>3Q 16</u>	<u>3Q 15</u>
Ingresos	3,519	3,204
UAFIDA	2,029	1,604
Margen UAFIDA	57%	50%
Resultado Neto Mayoritario	892	1,514

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

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

---

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

---

#### Propiedades Estabilizadas

Al 3T16, las propiedades estabilizadas de GICSA se conforman por siete centros comerciales, cuatro desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos proyectos de oficinas corporativas.

Cabe destacar que para el término del tercer trimestre del 2016 se cuenta con un total de 620,150 m<sup>2</sup> en propiedades estabilizadas, consistentes en 1,375 arrendatarios y un promedio acumulado de ocupación de 90.65 puntos porcentuales. En el acumulado hasta este periodo los desarrollos fueron visitados por más de 50 millones de personas y 11 millones de vehículos; así mismo nuestros proyectos estabilizados y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 2,054 millones y Ps. 1,318 millones correspondientes al NOI proporcional.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 30 de septiembre de 2016:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ARB (m <sup>2</sup> )	% de Participación de GICSA	ARB proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ARB Propiedades Estabilizadas	Tasa de Ocupación	Lugares de Estacionamiento
<b>Uso Comercial</b>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100.0%	3,503	1%	96%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	90,464	100.0%	90,464	15%	95%	2,372
Forum Tlaquepaque	Guadalajara, Jal.	2011	50,319	50.0%	25,160	8%	89%	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,650	84.0%	28,266	5%	87%	1,929
Forum Coahuila	Coahuila, Ver.	2006	32,344	25.0%	8,086	5%	90%	1,638
Plazas Outlet Lerma	Estado de México	2001	61,806	62.5%	38,629	10%	90%	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,720	50.0%	19,860	6%	95%	2,553
<b>Sub total Comercial</b>			<b>311,806</b>	<b>69%</b>	<b>213,967</b>	<b>50%</b>	<b>92%</b>	<b>15,107</b>
<b>Uso Oficinas</b>								
Reforma 156	Ciudad de México	2011	19,315	75.0%	14,486	3%	100%	637
Torre E3	Ciudad de México	2005	23,241	75.0%	17,431	4%	94%	1,617
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>42,556</b>	<b>75%</b>	<b>31,917</b>	<b>7%</b>	<b>96%</b>	<b>2,254</b>
<b>Uso mixto</b>								
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	88,523	50.0%	44,262	14%	97%	3,982
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	59,814	60.0%	35,888	10%	59%	2,065
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,238	50.0%	45,619	15%	96%	3,466
Mazaryk 111	Ciudad de México	2008	26,213	75.0%	19,660	4%	96%	710
<b>Sub total Mixto</b>			<b>265,788</b>	<b>55%</b>	<b>145,429</b>	<b>43%</b>	<b>88%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total Portafolio Estabilizado</b>			<b>620,150</b>	<b>63%</b>	<b>391,313</b>	<b>100%</b>	<b>91%</b>	<b>27,584</b>

\*Capital Reforma se encuentra en proceso de estabilización, excluyéndolo la ocupación sería del 94.01%

En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros de las propiedades al 30 de septiembre de 2016:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta Mensual por m <sup>2</sup>		
	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %	9M16	9M15	Var. %
<b>Uso Comercial</b>												
City Walk	15	14	8%	11	11	4%	11	11	4%	338	332	2%
Forum Buenavista	327	346	-5%	259	254	2%	259	254	2%	239	231	3%
Forum Tlaquepaque	172	169	2%	146	147	0%	73	73	0%	250	240	4%
La Isla Acapulco	75	72	4%	51	48	7%	43	40	7%	182	186	-2%
Forum Coahuila	105	108	-3%	77	84	-9%	19	21	-9%	253	239	6%
Plazas Outlet Lerma	161	158	2%	139	138	0%	87	86	0%	215	206	4%
Forum Culiacán	169	161	5%	123	132	-7%	61	66	-7%	304	299	2%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>1,023</b>	<b>1,028</b>	<b>-0.4%</b>	<b>806</b>	<b>813</b>	<b>-1%</b>	<b>554</b>	<b>551</b>	<b>0.4%</b>	<b>241</b>	<b>234</b>	<b>3%</b>
<b>Uso Oficinas</b>												
Reforma 156	45	43	4%	34	32	6%	26	24	6%	230	209	10%
Torre E3	135	104	29%	115	86	34%	86	64	34%	581	505	15%
<b>Sub total Uso Oficinas</b>	<b>179</b>	<b>148</b>	<b>21%</b>	<b>149</b>	<b>118</b>	<b>26%</b>	<b>112</b>	<b>89</b>	<b>26%</b>	<b>416</b>	<b>367</b>	<b>13%</b>
<b>Uso mixto</b>												
Paseo Interlomas	371	377	-2%	304	315	-3%	152	158	-3%	287	275	4%
Capital Reforma	184	152	21%	152	121	26%	91	73	26%	522	457	14%
Paseo Arcos Bosques	492	415	19%	416	348	19%	208	174	19%	530	465	14%
Mazaryk 111	120	108	10%	102	89	15%	77	67	15%	452	398	14%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>1,167</b>	<b>1,053</b>	<b>11%</b>	<b>974</b>	<b>873</b>	<b>12%</b>	<b>528</b>	<b>471</b>	<b>12%</b>	<b>431</b>	<b>386</b>	<b>12%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>2,370</b>	<b>2,229</b>	<b>6%</b>	<b>1,930</b>	<b>1,805</b>	<b>7%</b>	<b>1,194</b>	<b>1,111</b>	<b>7%</b>	<b>333</b>	<b>307</b>	<b>8%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>124</b>	<b>60</b>		<b>124</b>	<b>60</b>		<b>124</b>	<b>60</b>				
<b>Ingresos proyectos estabilizados y en desarrollo</b>	<b>2,494</b>	<b>2,289</b>	<b>9%</b>	<b>2,054</b>	<b>1,865</b>	<b>10%</b>	<b>1,318</b>	<b>1,171</b>	<b>13%</b>	<b>333</b>	<b>307</b>	<b>8%</b>

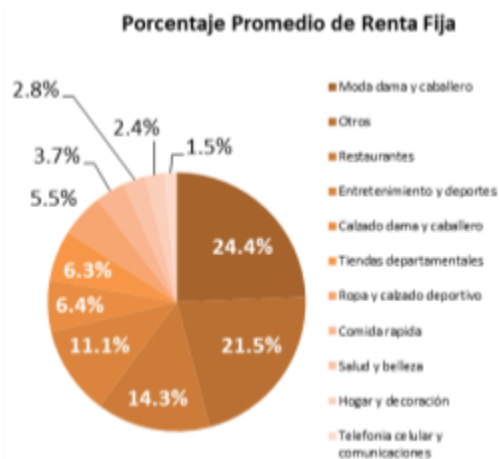
"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

## Características Contratos de Arrendamiento

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

Al término del 3T16 las propiedades estabilizadas concentran un total de 1,375 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

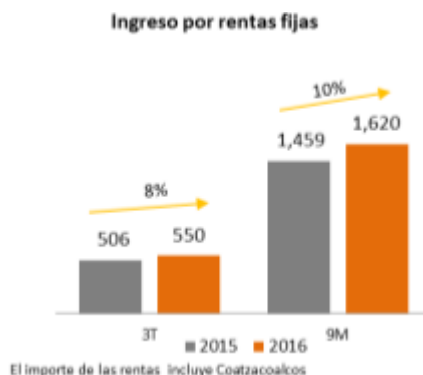
La siguiente gráfica muestra el porcentaje de los ingresos totales por categoría de inquilino:



## Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 550 millones, mismos que fueron superiores en un 8% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto en el periodo correspondiente al 2015.

El ingreso por rentas mensual promedio por metro cuadrado alcanzó los Ps. 333 en el 3T16, lo que representa un incremento anual del 8.47% contra los Ps. 307 por metro cuadrado al 3T15.



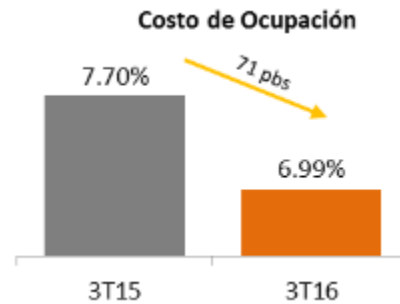
### Número de visitantes

La afluencia en las propiedades estabilizadas durante el 3T16 fue de aproximadamente 17 millones de visitantes, un incremento de 4.47% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2015.



### Costo de Ocupación

El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ARB y renta fija para el tercer trimestre fue de 6.99% y el acumulado al 9M16 reporta 7.41%. Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

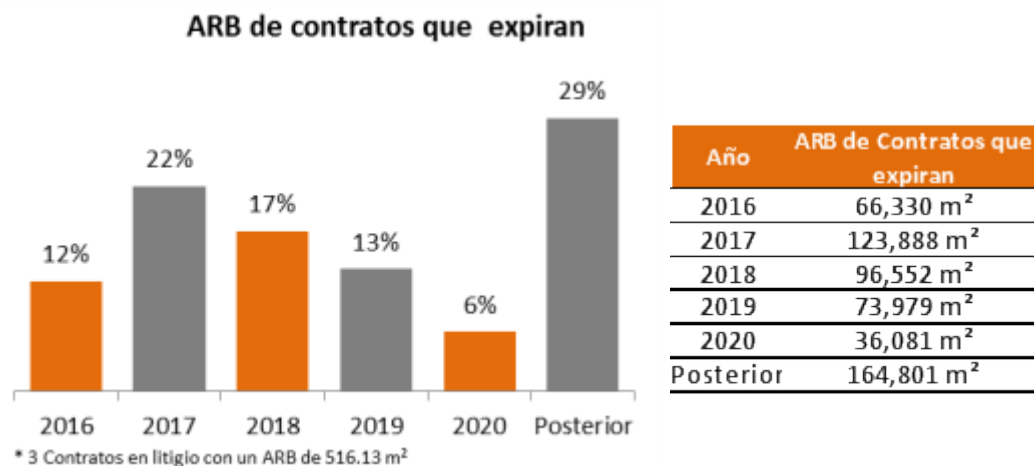


### Renovación de contratos

La tasa de renovación en las propiedades estabilizadas para el tercer trimestre fue del 98.53%, de los cuales el 100% corresponde a oficinas y el 98.30% corresponde a uso comercial.

### Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al 3T16.



Como se puede observar en la tabla anterior, en ningún año se concentran vencimientos con una proporción mayor al 22% del ARB del portafolio estabilizado, lo cual solo representa el 12% de los ingresos obtenidos por concepto de renta fija.

### Lease Spread

El Lease Spread (definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o arrendamientos renovados) en el 3T16 fue de 11.7% para las propiedades estabilizadas.

El Lease Spread del portafolio de propiedades estabilizadas para el término del tercer trimestre del año en curso fue calculado sobre 61,336 m<sup>2</sup> que han sido renovados. Este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en los locales y oficinas del portafolio estabilizado.

## Proyectos en Desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

A partir del trimestre actual se agregan al pipeline cinco nuevos proyectos bajo el concepto Explanada®, la propiedad Reforma 156 se mantiene como parte del portafolio estabilizado y los desarrollos de Las Plazas Outlet Norte y La Isla Playa del Carmen quedan fuera del pipeline en desarrollo para ser evaluados en un futuro.

GICSA cuenta con 17 proyectos en desarrollo de los cuales 8 ya iniciaron su construcción; con relación a los 9 proyectos restantes se continúa conforme a lo planeado, con la ejecución de las actividades y procedimientos requeridos para el inicio de actividades de construcción.

Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

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

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

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



Proyecto	Superficie Total	Total superficie firmada y en	
	Rentable (m <sup>2</sup> )	proceso de firma (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
Ampliación Paseo Interlomas	31,894	16,608	52.07%
La Isla Vallarta	30,060	28,344	94.29%
Fórum Cuernavaca	55,451	36,259	65.39%
La Isla Mérida	62,286	24,578	39.46%
Paseo Querétaro	58,505	29,344	50.16%
Paseo Metepec	93,242	17,482	18.75%
Paseo Xochimilco	55,943	30,647	54.78%
<b>Total</b>	<b>387,381</b>	<b>183,262</b>	<b>47.31%</b>

Al tercer trimestre del 2016 la comercialización de las propiedades en desarrollo registro un avance de 183,262 m<sup>2</sup> de ARB firmada y en proceso de firma, lo cual representa un aumento del 10.1% en términos de m<sup>2</sup> rentados con respecto a lo reportado en el 2T16.

---

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

---



---

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

---

#### Factores de riesgo financiero

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

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

### 3.1 Riesgos de mercado

#### 3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$320,000 en 2015 y \$317,000 en 2016.

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

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$50,932,902 al 30 de Septiembre de 2016.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$2,821,886 al 30 de Septiembre de 2016.

### 3.2 Riesgo de crédito

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

### 3.3 Riesgo de liquidez

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

### 3.4 Administración de capital

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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

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

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

<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Pasivos financieros a valores razonables a través de resultados Swap de tasas de interés		8,756		8,756
 <u>31 de Diciembre de 2015</u>				
Pasivos financieros a valores razonables a través de resultados Swap de tasas de interés		6,217		6,217

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

ver comentarios de la gerencia

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

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

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

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

	Menos de <u>3 meses</u>	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y <u>5 años</u>
Al 31 de diciembre de 2015				
Préstamos bancarios y otros Documentos por pagar		366,720	5,422,148	7,093,777
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	53,232	1,393,982		
Otros pasivos	<u>15,217</u>	<u>46,829</u>	<u>76,745</u>	<u>376,562</u>

### Control interno [bloque de texto]

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

---

---

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

<b>Clave de cotización:</b>	GICSA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2016-01-01 al 2016-09-30
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2016-09-30
<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>	3
<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]**

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

---

Clave de Cotización: **GICSA**

Trimestre: **3** Año: **2016**

---

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

Vector

JP Morgan

Banorte IXE, S.A de C.V.

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,939,156,000	6,308,496,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,219,439,000	1,061,200,000
Impuestos por recuperar	1,118,614,000	862,378,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	9,277,209,000	8,232,074,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	9,277,209,000	8,232,074,000
<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	827,777,000	785,415,000
Propiedades, planta y equipo	1,793,059,000	917,001,000
Propiedades de inversión	39,608,035,000	37,053,433,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	167,405,000	39,315,000
Activos por impuestos diferidos	985,552,000	1,092,247,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	43,381,828,000	39,887,411,000
Total de activos	52,659,037,000	48,119,485,000
<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	1,447,214,000	1,438,114,000
Impuestos por pagar a corto plazo	310,612,000	343,067,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,050,056,000	3,910,284,000
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	2,807,882,000	5,691,465,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,807,882,000	5,691,465,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	15,934,798,000	10,044,158,000



Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<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	7,271,391,000	6,976,676,000
Total de pasivos a Largo plazo	23,206,189,000	17,020,834,000
Total pasivos	26,014,071,000	22,712,299,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	61,199,000	0
Utilidades acumuladas	8,964,509,000	8,072,107,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	19,135,582,000	18,304,379,000
Participación no controladora	7,509,384,000	7,102,807,000
Total de capital contable	26,644,966,000	25,407,186,000
Total de capital contable y pasivos	52,659,037,000	48,119,485,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	3,519,554,000	3,204,478,000	1,253,518,000	1,014,702,000
Costo de ventas	579,499,000	688,558,000	268,822,000	181,649,000
Utilidad bruta	2,940,055,000	2,515,920,000	984,696,000	833,053,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	911,419,000	912,133,000	317,810,000	316,482,000
Otros ingresos	855,055,000	3,499,827,000	79,462,000	1,498,023,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,883,691,000	5,103,614,000	746,348,000	2,014,594,000
Ingresos financieros	1,294,548,000	2,434,408,000	383,271,000	1,334,214,000
Gastos financieros	2,494,265,000	4,247,810,000	718,621,000	2,618,489,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	9,599,000	(125,696,000)	(329,000)	(47,154,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,693,573,000	3,164,516,000	410,669,000	683,165,000
Impuestos a la utilidad	394,594,000	726,871,000	98,641,000	(338,331,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,298,979,000	2,437,645,000	312,028,000	1,021,496,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,298,979,000	2,437,645,000	312,028,000	1,021,496,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	892,402,000	1,514,119,000	189,831,000	744,973,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	406,577,000	923,526,000	122,197,000	276,523,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	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	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0	1.0	1.0
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	1,298,979,000	2,437,645,000	312,028,000	1,021,496,000
<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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<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	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<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	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<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	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	1,298,979,000	2,437,645,000	312,028,000	1,021,496,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	892,402,000	1,514,119,000	189,831,000	744,973,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	406,577,000	923,526,000	122,197,000	276,523,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	1,298,979,000	2,437,645,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	394,594,000	724,888,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	16,792,000	13,509,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(859,332,000)	(3,581,396,000)
Provisiones	(60,785,000)	(66,628,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	752,127,000	836,208,000
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(9,598,000)	125,696,000
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	9,146,000
Disminución (incremento) de clientes	(116,103,000)	(186,319,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,426,462,000)	2,751,234,000
Incremento (disminución) de proveedores	(215,027,000)	(973,211,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	186,983,000	(106,387,000)
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,336,811,000)	(453,260,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(37,832,000)	1,984,385,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(387,647,000)	(370,623,000)
Intereses recibidos	125,977,000	77,041,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	92,972,000	346,689,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	382,820,000	2,085,360,000
<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	(39,600,000)	(1,146,408,000)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	2,352,284,000	1,327,898,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2,391,884,000)	(2,474,306,000)
<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	5,328,301,000	756,636,000
Reembolsos de préstamos	3,032,836,000	3,083,054,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	513,623,000	(423,737,000)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	5,015,405,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	1,781,842,000	3,112,724,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(227,222,000)	2,723,778,000
<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	(142,118,000)	(12,844,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(369,340,000)	2,710,934,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,308,496,000	1,109,072,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5,939,156,000	3,820,006,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	8,072,107,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	892,402,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	892,402,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	(61,199,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	61,199,000	892,402,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	61,199,000	8,964,509,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<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	18,304,379,000	7,102,807,000	25,407,186,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	892,402,000	406,577,000	1,298,979,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	892,402,000	406,577,000	1,298,979,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	61,199,000	0	61,199,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	831,203,000	406,577,000	1,237,780,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,135,582,000	7,509,384,000	26,644,966,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	677,232,000	0	221,347,000	12,465,874,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,514,119,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,514,119,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	7,874,000	9,597,572,000	0	(3,813,493,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	537,462,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	767,156,000	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	7,874,000	9,597,572,000	767,156,000	(2,836,836,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	685,106,000	9,597,572,000	988,503,000	9,629,038,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<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	12,921,759,000	6,001,736,000	18,923,495,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,514,119,000	923,526,000	2,437,645,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	1,514,119,000	923,526,000	2,437,645,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	5,791,953,000	(1,273,112,000)	4,518,841,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	537,462,000	0	537,462,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	(767,156,000)	0	(767,156,000)
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	6,001,454,000	(349,586,000)	5,651,868,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	18,923,213,000	5,652,150,000	24,575,363,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,533,192,000	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

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

Concepto	Año Actual 2015-10-01 - 2016-09-30	Año Anterior 2014-10-01 - 2015-09-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	3,519,554.000	3,204,478.000
Utilidad (pérdida) de operación	2,883,691.000	5,103,614.000
Utilidad (pérdida) neta	1,298,979.000	2,437,645.000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	892,402.000	1,514,119.000
Depreciación y amortización operativa	0	0

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	2013-04-09	2018-04-01	Libor 3M + 3.00%(3.5%)							105,275,000	2,969,656,000			
HSBC MEXICO SA	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 días + 2.00%		82,373,000	166,395,000	1,018,141,000		287,875,000					
VALUE CASA DE BOLSA	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 días + 3.40%				160,000,000							
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA1	NO	2013-04-09	2018-04-01	TASA FIJA 6.16%		26,691,000	32,156,000	1,144,525,000							
BANCO ACTINVER SA	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 + 3.55			61,566,000	75,516,000		172,918,000					
BANCO MONEX SA	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 + 3.55			35,748,000	43,848,000		100,404,000					
BANCOPPEL SA DE CV	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 + 3.55			19,860,000	24,360,000		55,780,000					
SABCAPITAL SA DE CV SOFOM ER	NO	2016-09-30	2023-08-01	TIIE 28 + 3.55			49,650,000	60,900,000		139,450,000					
METLIFE MEXICO SA	NO	2015-12-18	2021-01-01	TIIE 28 días + 2.00%		24,395,000	44,477,000	1,952,044,000							
METLIFE INSURANCE	SI	2015-03-16	2021-04-01	LIBOR 1 MES + 2.50%						47,747,000	72,933,000	1,858,016,000			
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA3	SI	2014-02-28	2018-04-01	Libor 3M + 3.50%						80,239,000	1,969,707,000				
TOTAL	NO				0	133,459,000	409,852,000	4,479,334,000	0	756,427,000	0	233,261,000	5,012,296,000	1,858,016,000	0
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL	NO				0	133,459,000	409,852,000	4,479,334,000	0	756,427,000	0	233,261,000	5,012,296,000	1,858,016,000	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 +2.7%					2,465,566,000						
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%						500,000,000					
TOTAL	NO				0	0	0	0	2,465,566,000	500,000,000	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	2,465,566,000	500,000,000	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>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
VARIOS1	NO	2016-10-13	2016-10-13		322,022,000										
FERROCARRILES SUBURBANOS	NO	2016-10-13	2016-10-13		117,775,000										
XTRA PROYECTOS	NO	2016-10-13	2016-10-13		22,116,000										
LAS AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO	2016-10-13	2016-10-13		228,067,000										
FIDEICOMISO 55-4	NO	2016-10-13	2016-10-13		58,570,000										
PICCE SA DE CV	NO	2016-10-13	2016-10-13		2,075,000										
GRANDES CREACIONES HUMAYA	NO	2016-10-13	2016-10-13		5,556,000										
POSTENSAROS Y DISEÑO SA DE CV	NO	2016-10-13	2016-10-13		13,135,000										
OUTLET LEON ANT DE TERRENO	NO	2016-10-13	2016-10-13		142,521,000										
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2016-10-13	2016-10-13		60,900,000										
CONSTRUST SAPI DE CV	NO	2016-10-13	2016-10-13		6,654,000										
DIST ELEC CASMAN SA DE CV	NO	2016-10-13	2016-10-13		1,408,000										
PROVISIONES	NO	2016-10-13	2016-10-13		33,522,000										
DIVIDENDOS	NO	2016-10-13	2016-10-13		49,919,000										
ANT DE TERR PASEO QUERETARO	NO	2016-10-13	2016-10-13		138,367,000										
PROVISION FORUM BUENAVISTA	NO	2016-10-13	2016-10-13		244,607,000										
TOTAL	NO				0	1,447,214,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>															
TOTAL	NO				0	1,447,214,000	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	NO				19,838,000										
ACCIONISTAS	NO				597,994,000										
CTA POR PAG PROYECTO OCEAN CLUB	NO				3,458,000										
DEPOSITOS EN RENTA	NO				62,046,000	343,944,000									
ANTICIPOS DE CLIENTES	NO					76,745,000									
PASIVO LABORAL	NO					32,618,000									
TOTAL	NO				0	683,336,000	453,307,000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>															
TOTAL	NO				0	683,336,000	453,307,000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de créditos</b>															
TOTAL	NO				0	2,264,009,000	863,159,000	4,479,334,000	2,465,566,000	1,256,427,000	0	233,261,000	5,012,296,000	1,858,016,000	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	74,461,000	985,562,000	0	0	985,562,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	74,461,000	985,562,000	0	0	985,562,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	5,364,000	101,436,000	0	0	101,436,000
Pasivo monetario no circulante	360,406,000	6,815,749,000	0	0	6,815,749,000
Total pasivo monetario	365,770,000	6,917,185,000	0	0	6,917,185,000
Monetario activo (pasivo) neto	(291,309,000)	(5,931,623,000)	0	0	(5,931,623,000)

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

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>NUEVA MARCA</b>				
ARRENDAMIENTO	1,959,618,000	0	0	1,959,618,000
MANTENIMIENTO	498,154,000	0	0	498,154,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	1,011,179,000	0	0	1,011,179,000
VENTA DE PROPIEDADES	50,603,000	0	0	50,603,000
TOTAL	3,519,554,000	0	0	3,519,554,000

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

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

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

(cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

(Cifras en miles)							
TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	MONTO NOCIONAL AL 30 DE SEP DE 2016	VALUACION AL 30 SEP 2016	VALUACION AL 31 -DIC 2015
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	30-MAY-12	22-FEB-17	MN	985,000	542,500	546	6,217
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-MAR-16	28-MAR-19	MN	720,000	720,000	(2,004)	-
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	28-09-16	30-SEP-19	USD	0	0	0	
COVERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-MAR-16	01-MAR-19	USD	54,000	54,000	10,214	-

**3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos:

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

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

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

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

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

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

---

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

---

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

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

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

---

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

---

C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

---

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

---



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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$8,756 y 6,217 por los periodos terminados el 30 de Septiembre de 2016 y el 31 de Diciembre de 2015, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

---

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

---

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

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

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<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	5,939,156,000	6,308,496,000
Total efectivo	5,939,156,000	6,308,496,000
<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	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	5,939,156,000	6,308,496,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	471,690,000	389,814,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,419,921,000	577,382,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	327,828,000	94,004,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	327,828,000	94,004,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,118,614,000	862,378,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,219,439,000	1,061,200,000
<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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	827,777,000	785,415,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	827,777,000	785,415,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	4,070,000	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000	4,070,000
Maquinaria	22,491,000	21,933,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	8,060,000	4,862,000
Total vehículos	8,060,000	4,862,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	99,244,000	63,605,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,551,616,000	723,876,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	107,578,000	98,655,000
Total de propiedades, planta y equipo	1,793,059,000	917,001,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	39,608,035,000	37,053,433,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	39,608,035,000	37,053,433,000
<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	167,405,000	39,315,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	167,405,000	39,315,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	167,405,000	39,315,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	1,447,214,000	1,438,114,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,447,214,000	1,438,114,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	366,720,000	3,431,440,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	683,336,000	478,844,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,050,056,000	3,910,284,000
<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	12,515,925,000	9,511,296,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,965,566,000	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	453,307,000	532,862,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	15,934,798,000	10,044,158,000
<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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	52,659,037,000	48,119,485,000
Pasivos	26,014,071,000	22,712,299,000
Activos (pasivos) netos	26,644,966,000	25,407,186,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	9,277,209,000	8,232,074,000
Pasivos circulantes	2,807,882,000	5,691,465,000
Activos (pasivos) circulantes netos	6,469,327,000	2,540,609,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	1,509,333,000	1,374,384,000	542,387,000	384,247,000
Venta de bienes	50,603,000	91,942,000	44,006,000	(248,000)
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,959,618,000	1,738,152,000	667,125,000	630,703,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	3,519,554,000	3,204,478,000	1,253,518,000	1,014,702,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	125,977,000	77,041,000	28,296,000	40,213,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,168,571,000	2,357,367,000	354,975,000	1,294,001,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,294,548,000	2,434,408,000	383,271,000	1,334,214,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	573,567,000	447,664,000	175,397,000	135,345,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,920,698,000	3,193,576,000	543,224,000	2,483,144,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	606,570,000	0	0
Total de gastos financieros	2,494,265,000	4,247,810,000	718,621,000	2,618,489,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	139,936,000	0	139,936,000
Impuesto diferido	394,594,000	586,935,000	98,641,000	(478,267,000)
Total de Impuestos a la utilidad	394,594,000	726,871,000	98,641,000	(338,331,000)

## **[800500] Notas - Lista de notas**

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

---

N/A

---

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

---

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

---

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

---

N/A

---



## **[800600] Notas - Lista de políticas contables**

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

---

N/A

---

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

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

#### Nota 3 - Administración de riesgos:

##### Factores de riesgo financiero

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

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

##### 3.1 Riesgos de mercado

###### 3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$320,000 en 2015 y \$317,000 en 2016.

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

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$50,932,902 al 30 de Septiembre de 2016.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución acumulada de aproximadamente \$2,821,886 al 30 de Septiembre de 2016.

### 3.2 Riesgo de crédito

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

### 3.3 Riesgo de liquidez

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

### 3.4 Administración de capital

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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

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

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

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>30 de Septiembre de 2016</u>				
Pasivos financieros a valos razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		8,756		8,756
<u>31 de Diciembre de 2015</u>				
Pasivos financieros a valos razonable a través de resultados Swap de tasas de interés		6,217		6,217

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

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

##### 4.1-Valor razonable de propiedades de inversión

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

##### 4.2-Consolidación

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

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

##### 4.3-Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

#### Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Efectivo y equivalente de efectivo	582,563	1,088,848
Inversiones a corto plazo	<u>4,818,223</u>	<u>4,876,617</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>5,400,786</u>	<u>5,965,465</u>

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

a. Integración de cuentas por cobrar:

	30 de Septiembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
Cuentas por cobrar a arrendatarios	191,284	\$ 148,935
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	21,420	47,085
Documentos por cobrar a terceros	230,376	196,150
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	258,986	193,794
	<u>702,066</u>	<u>\$ 585,964</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(26,802)</u>	<u>(27,013)</u>
	<u>\$ 675,265</u>	<u>\$ 558,951</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	30 de Septiembre de	31 de Diciembre de 2015
--	------------------------	----------------------------

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

	<u>2016</u>	
Saldo inicial	27,013	41,590
Incrementos		-
Efectos de escisión		(9,337)
Disminución	<u>(211)</u>	<u>(5,240)</u>
	<u>\$ 26,802</u>	<u>\$ 27,013</u>

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

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de Diciembre de 2015</u>
Atres meses	\$ 39,256	36,798
De tres a seis meses	<u>405,632</u>	<u>326,003</u>
Total	<u>\$ 444,888</u>	<u>\$ 362,801</u>

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

**Nota 7 - Propiedades de inversión:**

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

	<u>Saldo al 1 de enero de 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Efecto de valuación de propiedades</u>	<u>Saldo al 30 de Septiembre de 2016</u>
Centros comerciales	\$14,059,192	\$	\$	\$ 216,691	\$ 14,275,883
Oficinas corporativas	3,769,009			587,129	4,356,137
Desarrollos mixtos	17,079,818			55,511	17,135,329
Terreno	<u>2,145,414</u>	<u>1,695,271</u>	<u>                    </u>	<u>0</u>	<u>3,840,685</u>
Total	<u>\$37,053,433</u>	<u>\$1,695,271</u>		<u>\$ 859,332</u>	<u>\$ 39,608,035</u>

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

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

**Valor razonable:**

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

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

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

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

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

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

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

**i. Determinación del múltiplo EBITDA:**

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 23.20x a 17.0 para oficinas y 24.3x a 10.0x para centros comerciales, 25.1x a 24.2x para naves industriales y diversificados 26.4x a 13.2x al 30 de Septiembre de 2016 (20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales y diversificados 22.8x a 11.8 x por 2015).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.92x para centros comerciales, 12.35x para oficinas y 12.40x para diversificados al 30 de Septiembre de 2016 (14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para diversificados por 2015).

**ii. NOI (Net Operating Income):**

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

- Reflejan las condiciones de mercado.
- Representan la mejor estimación de la gerencia considerando las condiciones económicas en las que operaran el activo o las perspectivas del mercado inmobiliario en el largo plazo.
- Información disponible y sobre niveles de renta por m<sup>2</sup> en zonas comparables.

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.6% y 89% al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, el promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 4.0% al 30 de Septiembre de 2016 (3.8% por 2015)
- Tasa de liquidez ajustada 28.5% al 30 de Septiembre de 2016 (23.2% por 2015)

iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% al 30 de Septiembre de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustar-los con dichas tasas serían de 14.97x para centros comerciales y 12.39x para oficinas al 30 de Septiembre de 2016 (14.7x para centros comerciales y 12.3x para oficinas al 31 de diciembre de 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 30 de Septiembre de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,606,089 al 30 de Septiembre de 2016 (\$1,489,034 en 2015).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 30 de Septiembre de 2016 (0.3% en 2015) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustar-los con dichas tasas serían de 14.88x para centros comerciales y 12.31x para oficinas al 30 de Septiembre de 2016 (14.6x para centros comerciales y 12.3x para oficinas en 2015) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 30 de Septiembre de 2016 (5% en 2015), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$1,597,23 al 30 de Septiembre de 2016 (\$1,480,630 en 2015).

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

### Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

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

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

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

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

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



Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Forum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 253,903	\$ 531,512	\$ 785,415
Incremento en la inversión			
Reembolso de patrimonio		32,763	32,763
Método de participación	<u>211</u>	<u>9,388</u>	<u>9,599</u>
Saldo al 30 de Septiembre de 2016	<u>\$ 254,114</u>	<u>\$ 573,663</u>	<u>\$ 827,777</u>

**Nota 9 - Participación no controladora:**

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques SA de CV (Arcos Bosques)	1,860,077	1,484,777
Paseo Inter SAPI de CV (Paseo Interlomas)	1,895,030	1,969,629
Forum Tlaque SAPI de CV (Forum Tlaquepaque)	1,031,480	876,066
Cabi Culiacan SA de CV (Forum Culiacan)	940,655	878,006
Cabi Lerma SA de CV (Lerma)	779,859	852,154
Desarrollo Reforma Capital 250 SAPI de CV (Reforma Capital)	124,647	197,301
Otras	877,635	844,874
Total	<u>\$ 7,509,384</u>	<u>\$ 7,102,807</u>

**Nota 10 - Préstamos bancarios:**

<u>a. Préstamos bancarios a largo plazo</u>	<u>Septiembre 2016</u>	<u>Diciembre 2015</u>
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP con garantía (1); el cual se divide como sigue:		
Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por 157,153 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (3.8125% a 4.3125%) a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% al 30 de Septiembre 2016, respectivamente, con vencimiento en 2018.	3,074,931	3,490,806
Crédito fiduciario por pagar a Sabcapital SA de CV SOFOM ER por 250,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023.	250,000	
Créditos hipotecarios por 1, 125,087 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de Diciembre 2015; y 143,446 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8000%) al 31 de Diciembre 2015 con vencimiento en 2016.		1,276,000
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,557,836 miles de	1,557,836	1,320,090

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 6.5916%) al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2021

Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México S.A. por 1,200,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.15% al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2021

1,200,000

Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de 104,768 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.8125% a 4.3125%) al 30 de Septiembre de 2016 con vencimiento 2018.

2,049,945

1,853,462

Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,571 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.85%) al 31 de Diciembre de 2015, con vencimiento en 2021.

113,070

Crédito fiduciario por pagar a Banco Actinver S.A. por 310,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023

310,000

Crédito por pagar con Deutsche Bank por 45,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 6.25% (del 6.5468%) al 31 de Diciembre de 2015 con vencimiento 2016.

776,848

Crédito fiduciario por pagar a Bancoppel S.A. por 100,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023

100,000

Crédito fiduciario por pagar a Banco Monex S.A. por 180,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.75% (de 7.3390%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimiento en 2023

180,000

Crédito por pagar con Santander de 434,726 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (6.8725%) al 31 de Diciembre de 2015 con vencimiento 2016.

435,649

Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora S.A. de CV por 160,000 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 3.40% al 30 de Septiembre de 2016, con vencimiento en 2023

160,000

Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 51,422 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (3.00%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.

Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por 49,918 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (3.0500%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.

1,978,696

Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 693,217

2,021,237695,851

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.5950%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.

Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 1,328,020 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.00% (6.5882%) al 30 de Septiembre 2016 con vencimientos en 2021.

	12,882,645	9,961,776
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	(366,720)	(3,431,440)
Deuda a largo plazo	<u>\$ 12,515,925</u>	<u>\$ 6,530,335</u>

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

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

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

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

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

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

#### **Nota 11 - Certificados bursátiles de largo plazo:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nota 12 - Partes relacionadas:

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

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<b>Ingresos:</b>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$ 21,145	\$ 25,235
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>6,897</u>	<u>7,435</u>
<b>Egresos:</b>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	5,012	7,778
<b>Afiliadas:</b>		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	0	17,319

Clave de Cotización: GICSA

Trimestre: 3 Año: 2016

Negocio conjunto:

Prestación de servicios de operación:

- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	0	2100
-------------------------------	---	------

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Por cobrar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex F/172594	\$ 4,068	\$ 4,068
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	65,497	34,194
- Controladora de Desarrollos Tultitlan	177,728	
- Manuecar	16,000	
- Otros	4,423	2,847
-Azkig Macrocontroladora	312,926	
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	465,796	166,611
- Otros accionistas	169,908	100,525
	<u>\$ 1,216,346</u>	<u>\$ 408,245</u>
	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
-Cabi Oficinas Corporativas	\$ 11,863	\$ 11,863
-Constructora Atelca	7,418	11,718
- Otros	557	1,034
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
-Jaime Dayan y Tawil (Ocean Club)	3,458	3,457
- Otros accionistas	597,994	380,137
	<u>\$ 621,290</u>	<u>\$</u>

408,223**12.2 Compensación del personal clave**

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

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Compensación del personal clave	\$ <u>82,391</u>	\$ <u>86,010</u>

**Nota 13 - Capital contable**

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

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

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

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

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

**Nota 14 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:**

	<u>30 de Septiembre de 2016</u>	<u>30 de Septiembre de 2015</u>
Costos por avance de obra	548,595	637,813
Costos por desarrollo inmobiliario	30,904	50,745
 Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 176,117	\$ 127,683
 Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	25,460	33,376
 Gastos de operación:		
Nomina	245,488	226,064
Electricidad	90,956	94,521
Mantenimiento	87,774	87,446
Derechos, trámites y licencias	10,268	53,549
Predial	57,265	62,170
Seguridad	53,287	45,520
Seguros	49,206	49,510
Limpieza	41,008	38,477
Agua	42,140	37,723
Depreciación	32,450	13,509
Recargos, actualización y multas	-	42,584
 Total de gastos de administración, venta y operación	<u>\$ 1,490,918</u>	<u>\$ 1,600,691</u>

**Nota 15 - Ingresos y costos financieros:**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	\$ (573,567)	(\$ 447,664)
Efecto de valuación de CBFI's		( 606,570)
Pérdida en cambios	<u>(1,920,698)</u>	<u>(3,193,576)</u>
	<u>( 2,494,266)</u>	<u>( 4,247,810)</u>
 Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	125,997	77,041
Utilidad en cambios	<u>1,168,571</u>	<u>2,357,367</u>
	<u>\$ 1,294,548</u>	<u>\$ 2,434,408</u>
 (Costos) ingresos financieros netos	<u>\$ ( 1,199,718)</u>	<u>\$ (1,813,402)</u>

**Nota 16 - Impuesto a la utilidad:**

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

**Nota 17- Utilidad básica y diluida:**

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

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>30 de</u> <u>Septiembre de</u> <u>2016</u>	<u>30 de</u> <u>Septiembre de</u> <u>2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 892,402	\$ 1,514,119
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,195</u>	<u>1,533,195</u>
Utilidad por acción básica y diluida	\$ <u>0.5821</u>	\$ <u>0.9876</u>

**Nota 18 - Contingencias y compromisos:****20.1 Contingencias**

Al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. A la fecha la compañía no tiene conocimiento de alguna contingencia derivada por este concepto.

Durante el curso normal del negocio, la Compañía adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos. El cierre de estas operaciones está sujeto a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para realizar sus proyectos.

Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, por un monto de \$481,050 y \$452,559, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). A la fecha la administración de la compañía no tiene conocimiento de montos apagar derivados de dichas revisiones.



**Nota 19 – Eventos subsecuentes:**

Al 24 de Octubre de 2016, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

La compañía colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 6,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIs más una tasa real de 6.95%. Los Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's.

Los recursos serán principalmente utilizados para liquidación de créditos bancarios por Ps. 840'000,000.00 (ochocientos cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.) de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. como acreditada, y para fines corporativos generales y capital de trabajo, así como en la construcción y desarrollo de Proyectos actuales y en futuros Proyecto a Desarrollar.

**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 llevan 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 2016 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 30 de Septiembre de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$105.8 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.5%. Una vez que se establezca el proyecto Reforma Capital, el margen aplicable se ajustará a 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de marzo de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de dos proyectos: Capital Reforma y Reforma 156, así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades. Este crédito comparte garantías de forma pari passu con el crédito Arcos Bosques descrito más adelante. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Blackstone The Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 30 de Septiembre de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$156 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 30 de Septiembre de 2016, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,551 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 693.2 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 30 de Septiembre de 2016, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$51.4 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Torre Esmeralda III. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Torre Esmeralda III con Blackstone The Group L.P. Al 30 de Septiembre de 2016, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$49.9 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Metlife Mexico S.A. Forum Culiacán. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Forum Culiacán con Blackstone The Group L.P Al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,325.9 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Activer. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Banco Actinver que al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 310 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Bancoppel S.A. Institución de Banca Multiple. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Bancoppel que al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 100 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Banco Monex S.A. Institución de Banca Multiple, Monex Grupo Financiero. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Banco Monex que al 30 de Septiembre 2016 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 180 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Sabcapital SA de CV SOFOM ER. Forum Buenavista. El 01 de Agosto del 2016, obtuvimos un crédito con Banco Monex que al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 250 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2023.

Banco Nacional de México, S.A.. Outlet Lerma. El 15 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Banamex que al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,200 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2.15%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 Septiembre de 2021.

Value Arrendadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Multiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Puebla. El 30 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Outlet Puebla que al 30 de Septiembre 2016, nuestra deuda vigente asciende a ps. 160 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 30 Septiembre de 2023.

#### Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 30 de Septiembre de 2016 , contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo.

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

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

#### **CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(cifras en miles de pesos)

## I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

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

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

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

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

(Cifras en miles)							
TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	MONTO NOCIONAL AL 30 DE SEP DE 2016	VALUACION AL 30 SEP 2016	VALUACION AL 31 -DÍC 2015
COBERTURAS D ETASAS DE INTERES	30-MAY-12	22-FEB-17	MN	985,000	542,500	546	6,217
COBERTURAS D ETASAS DE INTERES	17-MAR-16	28-MAR-19	MN	720,000	720,000	(2,004)	-
COBERTURAS D ETASAS DE INTERES	28-09-16	30-SEP-19	USD	0	0	0	
COBERTURAS D ETASAS DE INTERES	18-MAR-16	01-MAR-19	USD	54,000	54,000	10,214	-

#### 3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El IFD contratados, son identificados y clasificados como de cobertura por riesgos de mercado, se reconoce en el balance general como activos y/o pasivos a su valor razonable. El valor razonable se determina con base en precios de mercados

reconocidos. Por lo anterior, los valores estimados que se presentan en los estados financieros no son necesariamente los importes que la compañía pudiera realizar en el mercado de cambios.

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

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

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

Riesgos:

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

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

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

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

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

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

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

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

#### C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

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

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

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

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

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$8,756 y 6,217 por los periodos terminados el 30 de Septiembre de 2016 y el 31 de Diciembre de 2015, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

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

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

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

No hay incumplimientos.

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

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

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

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	<u>3Q 16</u>	<u>3Q 15</u>
Ingresos	3,519	3,204
UAFIDA	2,029	1,604
Margen UAFIDA	57%	50%
Resultado Neto Mayoritario	892	1,514

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

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

---

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

---

### Nota 1 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios, así como a la adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos, y servicios de hotelería.

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

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

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

Eventos relevantes al 30 de Septiembre de 2016

Al 30 de Septiembre de 2016 la compañía se encuentra desarrollando diversos proyectos tales como Explanada Puebla ampliación Interlomas la isla Vallarta, Fórum Cuernavaca, La isla Mérida entre otros, dichas inversiones forman parte del plan de inversión de la Compañía.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

xi. En agosto de 2015, GICSA concreta su participación en 3 nuevos proyectos: Centro Comercial Paseo Coapa con un 57.5% de participación, ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México, Outlet Plaza Norte con un 65% de participación, ubicado en Lomas Verdes (al norte de la Ciudad de México) y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en el sur de la Ciudad de México. Derivado de la participación que mantienen terceros en estos proyectos, se generó un aumento en la participación no controladora de \$1,460,653.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

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

- Mejoras a las NIIF:

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

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

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

La NIIF 9 "Instrumentos financieros". Trata la clasificación, mediación y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales (ORI) y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en ORI sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existen cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de los cambios de riesgo crediticio propio en ORI para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de la cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y

el instrumento de cobertura y el ratio de cobertura debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

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

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

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

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

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

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

## 2.2. Consolidación y combinación

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

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

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

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

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

### 2.2.3. Asociadas

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

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

#### 2.2.4. Acuerdos conjuntos

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

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

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

## 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 30 de Septiembre de 2016 la compañía no tiene importes de partidas no usuales que afecten a los activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias**

---

0

---

---

**Dividendos pagados, otras acciones**

---

0

---

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción**

---

0

---

---

**Dividendos pagados, otras acciones por acción**

---

0

---

---

**Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados**

---

Al 24 de Octubre de 2016, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

La compañía colocó Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto equivalente de Ps. 3,000 millones con una vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 6.95% al amparo de un programa de Certificados Bursátiles de hasta Ps. 6,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con carácter revolvente. La emisión fue realizada en UDIs más una tasa real de 6.95%. Los Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's.

---

---

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

---

Los Estados financieros consolidados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC-34 "Reportes financieros intermedios". Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (IFRS) por sus siglas en inglés, han sido preparados de acuerdo con la norma de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros intermedios consolidados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Grupo GICSA y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, preparados de acuerdo con las IFRS.

---