

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y
Combinados al 31 de diciembre de 2014

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Índice

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	1 y 2
Estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y combinados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014:	
Estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y combinado al 31 de diciembre de 2014.....	3
Estados de resultados integrales consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y combinado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014	4
Estados de variaciones en el capital contable consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y combinado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.....	5
Estados de flujos de efectivo consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y combinado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014	6
Notas sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y combinados al 31 de diciembre de 2014	7 a 67

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Accionistas de
Grupo GICSA, S. A. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

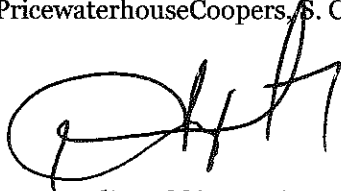
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Grupo GICSA, S. A.B. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Julio Valdés García
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 19 de abril de 2016

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Estados de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinado al 31 de diciembre de 2014

Miles de pesos mexicanos

Activo	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 5,965,465	\$ 614,756
Efectivo restringido	2.4.b	343,031	494,316
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	6.a	558,951	1,038,721
Impuestos acreditables		862,378	726,440
Anticipo para desarrollo de proyectos	2.25	94,004	220,349
Inventarios inmobiliarios	2.5	-	951,762
Partes relacionadas	17	408,245	2,861,909
Suma el activo circulante		8,232,074	6,908,253
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Depósitos en garantía y pagos anticipados	2.6 y 2.7	39,314	49,992
Propiedades de inversión	7	37,053,433	30,568,475
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	8	917,001	834,561
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	10	785,415	767,107
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	9	-	5,888,440
Impuestos a la utilidad diferidos	22	1,092,248	1,471,726
Otros activos		-	74,201
Suma el activo no circulante		39,887,411	39,654,502
Total del activo		\$ 48,119,485	\$ 46,562,755
Pasivo y Capital Contable			
Pasivo			
PASIVO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a corto plazo	13a	\$ -	\$ 515,202
Certificados bursátiles revolventes	13c	-	398,868
Proveedores	2.18	1,438,113	2,015,112
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo	13b	3,431,440	1,338,614
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	16	70,621	70,052
Partes relacionadas	17	408,223	1,933,235
Impuestos a la utilidad por pagar	22	343,067	722,541
Contrato de asociación	25	-	1,322,872
Suma el pasivo circulante		5,691,464	8,316,496
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13b	6,530,335	10,036,119
Certificados bursátiles	14	2,980,962	-
Provisiones y beneficios a los empleados	15	32,618	532,983
Anticipos de clientes	2.16	76,390	434,487
Rentas recibidas en garantía y premios	16	423,854	359,407
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	22	564,495	2,328,675
Impuestos a la utilidad diferidos	22	6,412,181	5,631,093
Suma el pasivo no circulante		17,020,835	19,322,764
Total del pasivo		22,712,299	27,639,260
Capital contable			
Capital social	18	636,605	677,232
Recompra de acciones	2.20 ii	-	(221,347)
Prima en suscripción de acciones	18 y 2.20 iii	9,595,667	-
Utilidades acumuladas		8,072,107	12,465,874
Capital contable de la participación controladora		18,304,379	12,921,759
Participación no controladora	11	7,102,807	6,001,736
Suma el capital contable		25,407,186	18,923,495
Total pasivo y capital contable		\$ 48,119,485	\$ 46,562,755

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y combinados al 31 de diciembre de 2014.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Estados de Resultados Integrales Consolidado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y Combinado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Notas	2015	2014
Ingresos por arrendamiento y premios	2.21.a	\$ 2,317,068	\$ 1,914,306
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2.21.b	655,595	622,873
Ingresos por servicios de desarrollo inmobiliario, estacionamiento, hospedaje y otros servicios	2.21.c y e	1,303,245	950,665
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios	2.21.d	<u>152,428</u>	<u>176,121</u>
Total de ingresos		<u>4,428,336</u>	<u>3,663,965</u>
Costo por venta de inmuebles y terrenos y costos por desarrollo inmobiliario	20	(929,083)	(450,598)
Gastos de operación, venta y administración	20	<u>(1,399,904)</u>	<u>(1,544,198)</u>
Total de costos y gastos		<u>(2,328,987)</u>	<u>(1,994,796)</u>
Total de ingresos menos costos y gastos		2,099,349	1,669,169
Variación por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	7	3,794,621	2,624,042
Ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces	9	-	14,096
Otros gastos	24	(55,620)	(336,521)
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	10	<u>25,145</u>	<u>48,797</u>
Utilidad de operación		<u>5,863,495</u>	<u>4,019,583</u>
Ingresos financieros	21	3,744,373	3,341,047
Costos financieros	21	<u>(5,709,978)</u>	<u>(4,501,477)</u>
Costos financieros - Neto		<u>(1,965,605)</u>	<u>(1,160,430)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,897,890	2,859,153
Impuestos a la utilidad	22	<u>(901,456)</u>	<u>(1,252,330)</u>
Utilidad neta consolidada y combinada		<u>\$ 2,996,434</u>	<u>\$ 1,606,823</u>
Utilidad integral consolidada y combinada atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,641,001	\$ 898,242
Participación no controladora		<u>1,355,433</u>	<u>708,581</u>
		<u>\$ 2,996,434</u>	<u>\$ 1,606,823</u>
Utilidad por acción básica y diluida	26	<u>\$ 1.0703</u>	<u>\$ 1.9260</u>

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y combinados al 31 de diciembre de 2014.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Estados de Variaciones en el Capital Contable Consolidado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Reserva de capital	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2014									
Transacciones con accionistas:									
Incorporación de Desarrolladora 2020 al 31 de diciembre de 2014	18b	12	-	-	-	-	12	-	12
Utilidad Integral:									
Utilidad neta del año		-	-	-	898,242	(5,395)	898,242	708,581	1,606,823
Reciclaje de reservas de capital	2.3	-	-	-	-	(5,395)	(5,395)	-	(5,395)
Total de transacciones con accionistas		-	-	-	898,242	(5,395)	892,847	708,581	1,601,428
Saldo al 31 de diciembre de 2014		677,232	(221,347)	-	12,465,874	-	12,921,759	6,001,736	18,923,495
Transacciones con accionistas:									
Capitalización de pasivos	1.ix	87,916	-	3,511,618	-	-	3,599,534	-	3,599,534
Colocación de capital	1.viii	161,386	-	6,084,049	-	-	6,245,435	-	6,245,435
Incorporación de subsidiaria	1.iii	(12)	-	-	-	-	(12)	-	(12)
Disminución de capital social y utilidades acumuladas por escisión	1.v	(289,917)	-	-	(5,671,902)	-	(5,961,819)	-	(5,961,819)
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	1.iv y 1.vii	-	-	-	(1,632,066)	-	(1,632,066)	-	(1,632,066)
Aumento de minoritario por nuevo proyectos	1.xi	-	-	-	-	-	-	1,460,653	1,460,653
Adquisición de participación no controladora	1.vi y 1.x	-	-	-	1,269,200	-	1,269,200	(1,664,900)	(395,700)
Recompra de acciones	1.i	-	221,347	-	-	-	221,347	-	221,347
Reembolso de capital social		-	-	-	-	-	-	(60,115)	(60,115)
Total de transacciones con accionistas		(40,627)	221,347	9,595,667	(6,034,766)	-	3,741,619	(254,362)	3,487,257
Utilidad Integral:									
Utilidad neta del año		-	-	-	1,641,001	-	1,641,001	1,355,433	2,996,434
Saldo al 31 de diciembre de 2015		\$ 636,605 ⁽¹⁾	\$ -	\$ 9,595,667	\$ 8,072,107	\$ -	\$ 18,304,379	\$ 7,102,807	\$ 25,407,186

(1) Importe neto de capital suscrito no exhibido, cuyo importe es de \$48,500

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y combinados al 31 de diciembre de 2014.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Estados de Flujos de Efectivo Consolidado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y Combinado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 3,897,890	\$ 2,859,153
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudosos	6.b	(5,837)	28,787
Pérdida (utilidad) en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	9 y 21	606,570	(188,160)
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(3,794,621)	(2,624,042)
Depreciación	8	18,178	22,218
Demolición de edificio	8	-	126,330
Costo neto del periodo por beneficios a empleados	15	32,618	-
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos contabilizadas con el método de participación	10	(25,145)	(48,797)
Pérdida en la valuación instrumentos financieros derivados		-	14,799
Amortización de premios		(70,621)	(66,628)
Pérdida cambiaria	21	910,716	970,508
Intereses ganados	21	(88,982)	(129,400)
Intereses a cargo	21	537,301	741,956
Subtotal		<u>2,018,067</u>	<u>1,706,724</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento/(disminución) en:			
Efectivo restringido		125,960	(398,019)
Cuentas y documentos por cobrar – Neto		(211,046)	84,866
Impuestos acreditables		(501,951)	151,872
Anticipos para desarrollo de proyectos		(11,479)	(107,760)
Inventarios inmobiliarios		9,146	5,375
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(34,183)	(1,041,913)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		10,677	(38,828)
Proveedores		129,924	(88,793)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(389,843)	392,653
Anticipos de clientes		84,676	34,722
Rentas recibidas en garantía y premios		314,071	(37,584)
Impuestos a la utilidad pagados		-	(26,307)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>1,544,019</u>	<u>637,008</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Intereses cobrados	21	88,982	129,400
Reembolso de patrimonio a asociada y negocio conjunto	10	(50,113)	-
Adquisición de participación no controladora	1.x	(490,000)	-
Incremento en la inversión en asociada	10	-	(31,657)
Adiciones de propiedades de inversión	7 y 2.13	(1,219,699)	(201,458)
Bajas de propiedades de inversión	7 y 2.13	83,387	391,004
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(429,914)	(145,084)
Bajas de inmuebles, mobiliario y equipo	8 y 2.13	-	45,112
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(2,017,357)</u>	<u>187,317</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios	13	1,458,283	3,421,704
Pagos de préstamos bancarios	13	(3,303,707)	(3,195,198)
Emisión de certificados bursátiles	14	2,980,961	-
Intereses pagados de préstamos bancarios	13	(537,301)	(741,956)
Acreedores hipotecarios		-	59,444
Certificados bursátiles revolventes recibidos	9	(398,868)	52,272
Aportaciones de capital	1.viii	161,374	-
Prima en suscripción de acciones	1.viii	6,861,891	-
Gastos de colocación de acciones	1.viii	(362,168)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>6,860,465</u>	<u>(403,734)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		6,387,127	420,591
Efecto de escisión de efectivo y equivalente de efectivo		(1,005,740)	-
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(30,678)	(25,586)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>614,756</u>	<u>219,751</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 5,965,465</u>	<u>\$ 614,756</u>

Las transacciones que no requirieron flujos de efectivo se muestran en la Nota 2.26.

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y combinados al 31 de diciembre de 2014.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Miles de pesos mexicanos

Nota 1 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

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

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

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

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un Grupo de accionistas que controla de manera directa o indirecta a GICSA y a Desarrolladora 2020.

Eventos relevantes

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

- i. 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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

- 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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 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 Macrocontroladora S. A. P. I. de C. V. (AZKIG), la sociedad escindida de nueva creación derivada de la reestructuración.

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

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

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

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

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

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

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

- 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 (TIE) 29 + 2.75 puntos.

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

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

Nota 2- Resumen de políticas contables significativas:

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

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y combinados al 31 de diciembre de 2014 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados y combinados), 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 se revelan en la Nota 4.

Para propósitos de comparabilidad y consistencia y en relación al evento relevante mencionado en la Nota 1, al 31 de diciembre 2014 y por el ejercicio terminado en esa fecha, se presentan los estados financieros consolidados de GICSA, combinados con los estados financieros consolidados de Desarrolladora 2020, S.A.P.I. de C. V.

Ambos Grupos reportan su información financiera bajo NIIF, y en su caso se adecuaron las políticas contables, para lograr una consistencia en la información financiera combinada.

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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

2.2.1 Subsidiarias

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

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

Como se menciona en la Nota 1, GICSA y Desarrolladora 2020, mantienen el mismo grupo de control. Para llevar a cabo la consolidación y combinación de las cifras al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, se han eliminado las operaciones y saldos mantenidos entre las compañías de ambos Grupos.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>			
<u>Subsidiaria</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S.A.P.I. de C. V.	100	50	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S.A.P.I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan Estado de México.
Fórum Tlaquepaque, S.A.P.I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S.A.P.I. de C. V. y subsidiarias (1)	100	-	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México
Bundevea Controladora, S.A.P.I. de C. V. y subsidiarias (1)	100	-	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan Estado de México y Guadalajara, Jalisco.

1) Estas compañías resultan de las escisiones llevadas a cabo por el Grupo durante 2015.

Las principales subsidiarias consolidadas en Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V., las cuales al 31 de diciembre de 2015 ya se consideran subsidiarias directamente en GICSA, son:

<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>			
<u>Subsidiaria</u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	51	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	59	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmool, S. A. P. I. de C. V.	100	51	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

De acuerdo a los cambios mencionados en la Nota 1, se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación de GICSA, los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

<u>Fecha de la operación</u>	<u>Efectos</u>	<u>Compañía</u>
3 de marzo de 2015	Consolidación	Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Caza, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Jali, S. A. P. I. de C. V.
12 de enero de 2015	Desconsolidación	Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Acad, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Ecad, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Triple Cabada, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bashary, S. A. P. I de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Jacjai, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Algol, S. A. P. I. de C. V.
19 de mayo de 2015	Desconsolidación	Bamiz, S. A. P. I. de C. V.

Los resultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo del 1 de enero de 2015 al 3 de marzo de 2015 de Desarrolladora 2020 (fecha de adquisición por parte de GICSA) fueron combinados con los resultados, variaciones en capital contable y flujos de efectivo de GICSA para propósitos de consistencia y presentación de los segmentos y resultados de GICSA.

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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.2-5. La información financiera de las compañías subsidiarias desconsolidadas, que se indican en la Nota 1.i, 1.iv, y 1.vii, es como sigue:

Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2015

Activo	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashaty	Jacal	Alcol	Bamiz	Caza	Jali	Subtotal	Retail	Total
ACTIVO CIRCULANTE:												
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,761	(\$ 481)	\$ 3,101	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,381	\$ 291	\$ 4,672
Cuentas por cobrar y documentos por cobrar - Neto	67,294	72,216	75,448	28,691	5,682	21,112	11,122	53,782	-	335,347	3,990	339,337
ACTIVOS NO CIRCULANTES:												
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152,336	152,336
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	81,506	81,506	75,413	304,491	69,465	158,062	103,365	38,030	722,568	1,634,406	-	1,634,406
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	-	2,138	5,740	4,418	-	-	-	12,296	705	13,001
Total activo	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752
Pasivo y capital contable												
Pasivo												
PASIVO CIRCULANTE:												
Proveedores	\$ 83,450	\$ 70,119	\$ 76,005	\$ 62	(\$ 556)	\$ 5,521	\$ 13	\$ 6	\$ 103	\$ 234,723	\$ 391,796	\$ 626,519
Capital contable												
Capital social	1	1	1	3	1	1	2	-	3	13	50	63
Resultados acumulados	67,110	83,121	77,956	335,255	81,442	178,070	114,472	91,806	722,462	1,751,694	(234,524)	1,517,170
Suma el capital contable	67,111	83,122	77,957	335,258	81,443	178,071	114,474	91,806	722,465	1,751,707	(234,474)	1,517,233
Total pasivo y capital contable	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752

Ingreso por los seis meses que terminaron el 30 de Junio de 2015

Gastos de administración, venta y operación	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashaty	Jacal	Alcol	Bamiz	Caza	Jali	Subtotal	Retail	Total
Utilidad (pérdida) en cambios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 136)	(\$ 136)
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios valuación	1,748	1,897	321	-	(43)	(96)	(63)	-	-	3,764	-	3,764
Impuestos a la utilidad	(6,254)	(6,254)	(11,360)	(45,869)	(10,505)	(22,516)	(14,763)	(1,443)	(27,413)	(146,377)	-	(146,377)
Pérdida neta	1,352	1,307	3,312	13,760	3,164	6,784	4,448	(1,443)	-	34,127	(1,494)	32,633
	(\$ 3,154)	(\$ 3,050)	(\$ 7,727)	(\$ 32,109)	(\$ 7,384)	(\$ 15,828)	(\$ 10,378)	(\$ 1,443)	(\$ 27,413)	(\$ 108,486)	(\$ 1,630)	(\$ 110,116)

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.2.6. La siguiente información muestra la información consolidada de las compañías subsidiarias que fueron desincorporadas del Grupo mediante la escisión que se describe en la Nota 1.v.

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u> (No auditado)
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 1,005,740
Efectivo restringido		20,944
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	2.2.6.a	672,355
Impuestos acreditables		421,092
Anticipo para desarrollo de proyectos		13,174
Inventarios inmobiliarios	2.2.6.b	942,616
Partes relacionadas	2.2.6.f	<u>3,685,839</u>
Suma el activo circulante		<u>6,761,760</u>
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Propiedades de inversión		486,259
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto		336,133
Inversiones en asociadas y negocio conjunto		465,102
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	2.2.6.c	3,647,464
Impuestos a la utilidad diferidos		281,140
Otros activos		<u>17,180</u>
Suma el activo no circulante		<u>5,233,278</u>
Total del activo		<u>\$ 11,995,038</u>
<u>Pasivo y capital contable</u>		
<u>Pasivo</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Proveedores	2.2.6.d	\$ 595,861
Partes relacionadas	2.2.6.f	807,974
Impuestos a la utilidad por pagar		514,425
Contrato de asociación	2.2.6.g	<u>1,322,872</u>
Suma el pasivo circulante		<u>3,241,132</u>
PASIVO NO CIRCULANTE:		
Préstamos bancarios a largo plazo	2.2.6.e	962,774
Provisiones	2.2.6.h	532,983
Anticipos de clientes		442,769
Rentas recibidas en garantía y premios		178,434
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	2.2.6.i	<u>1,764,180</u>
Suma el pasivo no circulante		<u>3,881,140</u>
Total del pasivo		<u>7,122,272</u>
<u>Capital contable</u>		
Capital social		289,917
Resultados acumulados		<u>4,582,849</u>
Suma del capital contable		<u>4,872,766</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 11,995,038</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Las explicaciones de los principales movimientos relativos a la escisión se muestran a continuación. La Compañía ha considerado los efectos de la escisión directamente en el capital.

2.2.6.a. Cuentas y documentos por cobrar - Neto

Cuentas por cobrar de \$672,355, derivado de la desconsolidación del complejo Residencial y los segmentos de Naves Industriales.

2.2.6.b. Inventarios inmobiliarios

Como resultado de la reestructuración financiera y corporativa del Grupo, el segmento de complejo residencial ha sido desconsolidado, por lo que hubo una disminución de 138 unidades residenciales equivalente a 31,127 m² y valuados en \$942,616 al 30 de junio de 2015.

2.2.6.c. Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI's)

Desconsolidación de 135,366,477 CBFI's al 30 de junio de 2015 por un monto de \$3,647,464, mediante la escisión y \$1,634,406 por medio del pago de dividendos en especie, mostrados en la Nota 9, incluyendo los efectos correspondientes en el estado del resultado integral que consiste en los efectos de la valuación de los CBFI's por \$605,570.

2.2.6.d. Proveedores

Cuentas por pagar por \$595,861, derivadas de la desconsolidación de los complejos residenciales y los segmentos de naves industriales.

2.2.6.e. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios por \$962,774, principalmente comprenden préstamos con Santander México, S.A., Banamex S. A. y Bansi, Institución de Banca Múltiple, así como los efectos correspondientes a la utilidad integral que consiste en la fluctuación del tipo de cambio de \$15.477. Dicha consolidación de préstamos afectó principalmente al segmento de Servicios.

2.2.6.f Partes relacionadas

Monto neto por cobrar de \$2,877,865, corresponde a la desconsolidación del complejo residencial y los segmentos de las naves industriales.

2.2.6.g. Contrato de asociación

La obligación relacionada por el contrato de asociación por \$1,322,872 se reflejaba en los segmentos de servicios reportados al 31 de diciembre de 2014, este monto correspondía al 100% de esta obligación al 31 de diciembre del 2014.

2.2.6.h. Provisiones

Provisiones relacionadas a una disputa de un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, mostradas como pasivo en el estado de situación financiera, cuyo monto ascendió a \$532,983 al 30 de junio de 2015, como resultado de la separación de segmento de unidades residenciales.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.2.6.i. Impuestos a la utilidad causados a largo plazo

Impuestos por pagar a largo plazo a las autoridades mexicanas relacionados con las propiedades de inversión Fibra Uno (FUNO). Estos ajustes impactan a los segmentos de oficinas corporativas asignadas a las naves industriales del reporte de segmentos.

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y combinados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados y combinados se presentan en miles de pesos mexicanos.

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

b. Transacciones y saldos

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

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

2.5. Inventarios inmobiliarios

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Dichos inventarios son medidos inicialmente al costo y posteriormente se valoran al menor, entre su costo y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos y gastos de venta. El método de costeo usado es costo promedio ponderado por unidad inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2015 los inventarios inmobiliarios fueron desincorporados como parte de la escisión realizada por el Grupo (Véase Nota 1.v.).

2.6. Pagos anticipados

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

2.7. Depósitos en garantía

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

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

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

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

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

b. Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.8.2. Reconocimiento y medición

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

2.9. Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

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

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

2.10 Compensación de instrumentos financieros

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

2.11 Inmuebles, mobiliario y equipo

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

	<u>Años promedio de vida útil</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

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

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

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

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

Una vez que ha concluido la etapa de construcción el Grupo clasifica el bien de acuerdo a su uso ya sea como una propiedad de inversión o como parte del inventario de inmuebles. Durante el 2015 y 2014 no hubo traspasos. Los traspasos al rubro de inventarios no han sido significativos y al 31 de diciembre de 2015 ya no se cuenta con los mismos.

2.12 Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se han capitalizado costos por préstamos.

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

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.13 Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

2.14 Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo no requirió reconocer ajuste alguno por deterioro.

2.15 Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios inicialmente se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.16 Anticipos de clientes

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

2.17 Rentas recibidas en garantía y premios.

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

2.18 Proveedores

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

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

2.19 Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

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

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

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

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

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

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

2.20 Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

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

ii. Reserva por recompra de acciones

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

iii. Prima en suscripción de acciones

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

iv. Reservas de capital

Para 2014 las reservas de capital incluyen los efectos de conversión en moneda extranjera, los cuales fueron reciclados al cierre de dicho año.

2.21 Reconocimiento de ingresos

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

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

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

b. Mantenimiento y publicidad

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

c. Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios de Administración.

Los ingresos por estacionamiento se reconocen en el momento en que el servicio es prestado.

Los ingresos por operación hotelera se reconocen en función de la prestación de servicios de hospedaje y servicios adicionales (renta de salones y servicios a cuarto).

Los ingresos por servicios de administración y de intermediación se reconocen conforme se devengan y se prestan según se establece en los contratos respectivos.

d. Ventas de inventarios inmobiliarios

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario. Al 31 de diciembre de 2015 no existen propiedades de inversión disponibles para venta.

e. Ingresos por servicios de desarrollo inmobiliario

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

2.22 Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 31 de diciembre de 2015 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

2.23 Utilidad básica y diluida

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

2.24 Información financiera por segmentos

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

2.25 Anticipos para desarrollos de proyectos

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

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

2.26 Estado de flujo de efectivo

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. Las transacciones de inversión o financiamiento que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes al efectivo, se excluyen del estado de flujos de efectivo; a continuación se presenta un resumen de las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo:

	<u>Notas</u>	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2015</u>
Disminución de utilidades acumuladas por distribución de subsidiarias	1.iv y 1.vii	\$ 1,632,065
Efectos de escisión	1.v	4,923,435
Recompra de acciones	1.i	221,347
Capitalización de pasivos	1.ix	3,599,534
Incremento en propiedades de inversión	1.xi	1,919,782

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

	<u>Notas</u>	Año que terminó el 31 de diciembre de <u>2014</u>
Liquidación de una asociada con CBFI's	10	\$ 361,236
Liquidación de una asociada con una cuenta por pagar	10	226,597
Liquidación de propiedad de inversión con CBFI's	7	390,283
Liquidación de pasivo con CBFI's	9	(404,374)

2.27 Instrumentos financieros derivados

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

2.28 Medición de Certificados Bursátiles (Cebures)

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

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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

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

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

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Activos	Dls. 47,936	Dls. 82,680
Pasivos	<u>368,144</u>	<u>580,139</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 320,208)</u>	<u>(Dls. 497,459)</u>

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$320,000 en 2015 y \$497,000 en 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los tipos de cambio fueron \$17.2065 y \$14.7180 por dólar, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$17.3880 por dólar. Asimismo, el Grupo no cuenta con instrumentos de cobertura contra riesgos cambiarios.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
	(Miles de dólares)	
Ingresos por:		
Arrendamiento, premios y publicidad	Dls. 71,028	Dls. 58,800
Venta de inmuebles y lotes a desarrollar	<u>-</u>	<u>4,209</u>
	<u>Dls. 71,028</u>	<u>Dls. 63,009</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	Dls. 17,014	Dls. 15,031
Gastos de administración	<u>12,718</u>	<u>10,457</u>
	<u>Dls. 29,732</u>	<u>Dls. 25,488</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

3.1.2 Riesgo de tasa de interés

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.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se monitorean continuamente los movimientos y tendencias de las tasas variables a las que están sujetos los créditos con el objetivo de identificar la posibilidad de minimizar dicho riesgo a través de contratar alguna cobertura, ya que dentro de los acuerdos contenidos en los contratos de financiamiento, existe la flexibilidad para que el Grupo pueda contratar de acuerdo con sus requerimientos contratos de coberturas de tasas de interés.

Si las tasas de interés TIE en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$36,773 en 2015 y \$75,500 en 2014. Dada la estabilidad de dichas tasas en los últimos años, el Grupo no percibe que ocurran cambios importantes durante los siguientes meses.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls. 4,255 (\$67,644) en 2015 y Dls. 5,400 (\$71,820) en 2014. El Grupo dada la estabilidad de las tasas en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

3.1.3 Riesgo de precio (aplicable para 2014)

El riesgo de precio surge de la fluctuación en el valor del mercado de los CBFT's, razón por la cual el Grupo monitorea el precio de dichos certificados de manera constante para prevenir posibles impactos derivados de estas fluctuaciones. De acuerdo al análisis de la Administración, los Cebures han mantenido un precio de cotización que ha fluctuado en rangos de entre el 3 al 6% en los últimos meses.

Si los precios de cotización de los CBFT's hubieran variado en un punto porcentual arriba o abajo del precio de cierre, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$4,226 en 2014. Dada la estabilidad en los últimos años, el Grupo no percibe que ocurran cambios significativos en los siguientes meses.

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía ya no posee éste tipo de instrumentos.

3.2 Riesgo de crédito

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

La composición actual de la cartera de clientes del Grupo está integrada en 80% por clientes corporativos en 2015 (84% en 2014). En el sector de oficinas se integra por importantes empresas nacionales e internacionales, y en el sector comercial por reconocidas tiendas departamentales, instituciones financieras nacionales e internacionales, así como franquicias y cadenas de entretenimiento las cuales han mostrado estabilidad en el mercado. El 20% está integrado por clientes no corporativos (16% en 2014) que representan comercios regionales.

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$371,177 y \$187,683, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y se registran en la línea Rentas recibidas en garantía. Si llegara a haber impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales.

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

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

3.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ -	\$ 3,431,440	\$ 4,650,515	\$ 1,879,820
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	76,760	1,361,366	-	-
Certificados bursátiles	-	-	-	2,980,962
Otros pasivos	<u>17,655</u>	<u>52,966</u>	<u>76,294</u>	<u>347,560</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Al 31 de diciembre de 2014	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ 857,989	\$ 4,762,455	\$ 4,418,816	\$ 5,865,057
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	21,469	1,993,643	-	-
Contrato de asociación	-	1,322,872	-	-
Otros pasivos	<u>17,164</u>	<u>52,888</u>	<u>59,901</u>	<u>299,506</u>

3.4 Administración de capital

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

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

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

Durante 2015 y 2014, el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

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

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

- 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 activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>2015:</u>				
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados swap de tasa de interés	-	6,217	-	6,217
<u>2014:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFI's	5,888,440	-	-	5,888,440
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados swap de tasa de interés	-	14,800	-	14,800

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el ejercicio.

El nivel 1 corresponde a los CBFI'S, los cuales están calculados con base a precios publicados.

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

a. Instrumentos financieros en nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

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

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

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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, como se muestra en la Nota 2.2

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.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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.

4.5 Escisión de la Inversión en ADA Controladora.

Derivado de las escisiones practicadas durante 2015 la compañía evaluó los efectos registrados de dichas escisiones en conjunto con sus abogados con el fin de perfeccionar y asegurar el cumplimiento de los movimientos descritos en la nota 1. v. Como resultado de esta revisión se detectó que no se separó de manera adecuada y oportuna una participación minoritaria que mantenía el Grupo en ADA Controladora, por lo cual decidió reconocer la baja de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 por \$ 1,056,409 contabilizándola dentro de los efectos de escisión reconocidos previamente. Lo anterior de acuerdo a que en Juicio de la administración y sus abogados el efecto de esta desincorporación debió surtir efectos desde abril 2015, este movimiento fue documentado mediante un convenio de segregación según nota 1 v.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,088,848	\$ 312,359
Inversiones a corto plazo	<u>4,876,617</u>	<u>302,397</u>
	<u>\$ 5,965,465</u>	<u>\$ 614,756</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Cuentas por cobrar a arrendatarios	\$ 148,935	\$ 12,336
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	47,085	62,806
Documentos por cobrar	196,150	632,133
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	193,794	359,093
Cuentas por cobrar por administración de proyectos	-	<u>13,943</u>
	585,964	1,080,311
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(27,013)</u>	<u>(41,590)</u>
	<u>\$ 558,951</u>	<u>\$ 1,038,721</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	\$41,590	\$ 12,803
Incrementos	-	28,787
Efectos de escisión	(9,337)	-
Disminución	<u>(5,240)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$27,013</u>	<u>\$41,590</u>

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
A tres meses	\$ 36,798	\$ 93,846
De tres a seis meses	<u>326,003</u>	<u>312,742</u>
Total	<u>\$362,801</u>	<u>\$406,588</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2015 y 2014, es como sigue:

	<u>Saldo al 1</u> <u>de enero</u> <u>de 2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Trasposos</u> <u>por escisión</u>	<u>Variación</u> <u>de los ajustes</u> <u>al valor</u> <u>razonable</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>de 2015</u>
Centros comerciales	\$ 11,975,037	\$ 225,378	(\$ 7,304)	(\$ 286,266)	\$ 2,152,347	\$ 14,059,192
Oficinas corporativas	3,711,976	128,878	-	(199,993)	128,148	3,769,009
Desarrollos mixtos	14,655,830	985,945	(76,083)	-	1,514,126	17,079,818
Terrenos	<u>225,632</u>	<u>1,919,782</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,145,414</u>
Total	<u>\$ 30,568,475</u>	<u>\$ 3,259,983</u>	<u>(\$ 83,387)</u>	<u>(\$ 486,259)</u>	<u>\$ 3,794,621</u>	<u>\$ 37,053,433</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

	Saldo al 1 de enero de 2014	Adiciones	Variación Bajas	de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2014
Centros comerciales	\$ 10,940,226	\$ 46,888	\$ -	\$ 987,923	\$ 11,975,037
Oficinas corporativas	3,523,738	38,633	(339,194)	488,799	3,711,976
Desarrollos mixtos	13,696,608	-	(188,098)	1,147,320	14,655,830
Terrenos	-	225,632	-	-	225,632
Total	<u>\$ 28,160,572</u>	<u>\$ 311,153</u>	<u>(\$ 527,292)</u>	<u>\$ 2,624,042</u>	<u>\$ 30,568,475</u>

Las adiciones hechas durante el ejercicio son capitalizadas considerando que generarán beneficios económicos futuros al Grupo.

Durante 2015 existieron bajas de propiedades de inversión de las oficinas Reforma Capital por \$76,083 y por la venta de terreno la Isla Vallarta por \$7,304. Así mismo, durante 2014, las bajas de propiedades de inversión incluyen la aportación de activos a FUNO por un importe de \$390,283.

Estas transacciones no requirieron movimientos de flujos de efectivo.

La totalidad de los inmuebles propiedad del Grupo constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios en 2015 y 2014 descrito en la Nota 13. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 consolidados y combinados.

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:

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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 toman compañías comparables, las cuales son tomadas de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías utilizadas. La muestra utilizada por el Grupo incluye valores en rangos de 20.8x a 15.6x para oficinas, 24.3x a 11.7x para centros comerciales y 22.8x a 11.8x para desarrollos mixtos, por 2015 y 21.4x a 14.0x para oficinas, 24.6x y 11.6x para centros comerciales, 27.2x a 21.8x para naves industriales y 26.1x a 13.1 x para desarrollos mixtos por 2014.

Los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, y 11.2x para desarrollos mixtos por 2015 (15x para centros comerciales, 14.2x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para desarrollos mixtos por 2014).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 91 y 89% al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 3.80% por 2015 (1.98% por 2014).
- Tasa de liquidez ajustada 23.2% por 2015 (21.3% por 2014).

iv. Tasa de capitalización:

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

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

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en las tasas de liquidez o riesgo país en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un in-

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

cremento (una reducción) en cualquiera de los otros factores en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor)

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% en 2015 (0.3% en 2014) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.72x para centros comerciales, 12.34x para oficinas y 14.72x para desarrollos mixtos en 2015 (14.9x para centros comerciales, 14.1x para oficinas y 14.9x para desarrollos mixtos en 2014) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2015 (5% en 2014), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,489,034 en 2015 (\$1,116,566 en 2014).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% en 2015 (0.3% en 2014) los múltiplos EV/EBITDA usados por el Grupo considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.63x para centros comerciales, 12.26x para oficinas y 14.63x para desarrollos mixtos en 2015 (15.1x para centros comerciales, 14.3x para oficinas y 15.1x para desarrollos mixtos en 2014) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2015 (5% en 2014), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$1,480,630 en 2015 (\$941,337 en 2014).

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

Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y el final del ejercicio 2015 y 2014, es como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
Al 31 de diciembre de 2015								
Saldo inicial en libros neto	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561
Adquisiciones	5,672	4,203	626	4,089	7,956	-	414,205	436,751
Efecto escisión (1)	(7,489)	(1,066)	(1,516)	(5,194)	(118)	-	(320,750)	(336,133)
Depreciación	(9,683)	(2,213)	(2,417)	(1,194)	(2,671)	-	-	(18,178)
Saldo final	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
Al 31 de diciembre de 2015								
Costo	\$156,993	\$ 75,916	\$ 37,492	\$ 15,459	\$120,755	\$ 4,070	\$ 723,876	\$1,134,561
Depreciación acumulada	(98,759)	(70,545)	(15,559)	(10,597)	(22,100)	-	-	(217,560)
Valor final en libros	\$ 58,234	\$ 5,371	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,655	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
Al 31 de diciembre de 2014								
Saldo inicial en libros neto	\$119,255	\$ 3,775	\$ 22,521	\$ 5,582	\$ 97,269	\$ 4,070	\$ 614,030	\$ 866,502
Adquisiciones	-	2,655	5,315	4,165	6,863	-	126,086	145,084
Bajas	(37,281)	-	-	-	(7,831)	-	-	(45,112)
Traspasos	-	-	-	-	-	-	(109,695)	(109,695)
Depreciación	(12,240)	(1,983)	(2,596)	(2,588)	(2,813)	-	-	(22,218)
Saldo final	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561
Al 31 de diciembre de 2014								
Costo	\$158,810	\$ 72,779	\$ 38,382	\$ 16,564	\$112,917	\$ 4,070	\$ 630,421	\$1,033,943
Depreciación acumulada	(89,076)	(68,332)	(13,142)	(9,403)	(19,429)	-	-	(199,382)
Valor final en libros	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561

(1) Corresponde al efecto de escisión, véanse Notas 1 y 2.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 9 - Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

De acuerdo con el contrato de adhesión al fideicomiso FUNO, celebrado por el Grupo, se han aportado diversos inmuebles a dicho fideicomiso.

Las ganancias generadas por las aportaciones de estos inmuebles han sido reconocidas en el resultado del periodo dentro de la línea de ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces.

A continuación se muestran los movimientos de los CBFI's:

<u>Movimientos en el valor de CBFI's</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	\$ 5,888,440	\$ 5,700,280
Adiciones de certificados	-	404,374 ⁽¹⁾
Disminución de certificados	(5,281,870) ⁽²⁾	(404,374) ⁽¹⁾
Efecto de cambios en el valor razonable	(606,570)	188,160
Valor razonable al final del ejercicio	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,888,440</u>

Movimientos de títulos de certificados

(Montos expresados en miles de títulos):

Saldo inicial	\$ 135,366	\$ 135,366
Adiciones de certificados	-	14,390 ⁽¹⁾
Disminución de certificados	(135,366)	(14,390) ⁽¹⁾
Al final del ejercicio	<u>\$ -</u>	<u>\$ 135,366</u>

⁽¹⁾ El 19 de mayo de 2014 el Grupo aportó el inmueble denominado Edificio Campos Elíseos. El valor de venta del inmueble fue de \$404,374, por el cual el Grupo recibió en intercambio un total de 14,390 mil CBFI's, los cuales fueron cedidos en su totalidad a terceros, para liquidar pasivos del Grupo.

⁽²⁾ Corresponde a efectos de escisión y a la disminución de utilidades acumuladas, según Nota 1.v.

Los efectos de cambios en el valor razonable de los CBFI's se reconocen en los resultados del periodo, dentro de las líneas de costos e ingresos financieros, según sea el caso. Para la determinación del valor razonable de los CBFI's, se utilizaron los precios públicos cotizados en el mercado al cierre de cada ejercicio. Al 31 de diciembre de 2014 el valor de mercado por Certificado bursátil fue de \$43.50 por certificado.

Los efectos fiscales sobre dichas aportaciones serán cubiertos en el momento de la enajenación de la propiedad.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 10 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

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

(i) A partir de la fecha de aportación, la participación en la asociada será del 10%.

- i. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de naves industriales.
- ii: 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.
- iii: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales.

Información financiera resumida de asociadas.

A continuación se presenta la información resumida de Desarrollos Tultipark y Paseo Palmas:

	<u>Desarrollos Tultipark</u>		<u>Paseo Palmas</u>		<u>Total</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes	\$ -	\$ -	\$ 134,252	\$ 157,586	\$ 134,252	\$ 157,586
Activos no corrientes	-	-	580,006	548,052	580,006	548,052
Total de activos	-	-	714,258	705,638	714,258	705,638
Pasivos corrientes	-	-	246,159	293,222	246,159	293,222
Pasivos no corrientes	-	-	10,727	-	10,727	-
Total de pasivos	-	-	256,886	293,222	256,886	293,222
Activos netos	-	-	457,372	412,416	457,372	412,416
Participación en el capital	\$ -	\$ -	\$ 253,903	\$ 206,208	\$ 253,903	\$ 206,208
Ingresos	\$ -	\$ 34,514	\$ 5,567	\$ -	\$ 5,567	\$ 34,514
Utilidad integral del año	-	34,514	5,567	-	5,567	34,514
Participación en los resultados de asociadas	\$ -	\$ 17,257	\$ 557	\$ -	\$ 557	\$ 17,257

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 10 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014. Estas entidades fueron constituidas y operan en México:

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

(i) A partir de la fecha de aportación, la participación en la asociada será del 10%.

- i. Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de naves industriales.
- ii: 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.
- iii: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de Centros comerciales.

Información financiera resumida de asociadas.

A continuación se presenta la información resumida de Desarrollos Tultipark y Paseo Palmas:

	<u>Desarrollos Tultipark</u>		<u>Paseo Palmas</u>		<u>Total</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes	\$ -	\$ -	\$ 134,252	\$ 157,586	\$ 134,252	\$ 157,586
Activos no corrientes	-	-	580,006	548,052	580,006	548,052
Total de activos	-	-	714,258	705,638	714,258	705,638
Pasivos corrientes	-	-	246,159	293,222	246,159	293,222
Pasivos no corrientes	-	-	10,727	-	10,727	-
Total de pasivos	-	-	256,886	293,222	256,886	293,222
Activos netos	-	-	457,372	412,416	457,372	412,416
Participación en el capital	\$ -	\$ -	\$ 253,903	\$ 206,208	\$ 253,903	\$ 206,208
Ingresos	\$ -	\$ 34,514	\$ 5,567	\$ -	\$ 5,567	\$ 34,514
Utilidad integral del año	-	34,514	5,567	-	5,567	34,514
Participación en los resultados de asociadas	\$ -	\$ 17,257	\$ 557	\$ -	\$ 557	\$ 17,257

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

A continuación se presenta la información financiera condensada de Fórum Coatzacoalcos F/00096 (Negocio conjunto):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 17,744	\$ 5,205
Otros activos corrientes	1,650	2,834
Activos no corrientes	<u>1,792,887</u>	<u>1,759,953</u>
Total de activos	<u>1,812,281</u>	<u>1,767,992</u>
Porción circulante de los préstamos bancarios	-	110
Otros pasivos corrientes	15,176	22,314
Préstamos bancarios	127,877	129,579
Otros pasivos no corrientes	<u>388,164</u>	<u>356,957</u>
Total de pasivos	<u>531,217</u>	<u>508,960</u>
Activos netos	<u>1,281,064</u>	<u>1,259,032</u>
Participación en el capital	<u>\$ 531,512</u>	<u>\$ 560,899</u>
Ingresos	\$ 173,970	\$ 133,640
Gastos	(39,937)	(38,656)
Otros ingresos	-	82,562
Ingresos por intereses	-	205
Gastos por intereses	-	(6,667)
Impuestos a la utilidad	<u>(35,684)</u>	<u>(44,922)</u>
Utilidad integral del año	<u>98,349</u>	<u>126,162</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>\$ 24,588</u>	<u>\$ 31,540</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

	<u>Tulipack</u>	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 570,576	\$ 135,605	\$ 568,305	\$ 1,274,486
Incremento en la inversión	-	70,603	-	70,603
Baja de la inversión *	(587,833)	-	-	(587,833)
Reembolsos de patrimonio	-	-	(38,946)	(38,946)
Método de participación	<u>17,257</u>	<u>-</u>	<u>31,540</u>	<u>48,797</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ -</u>	<u>\$ 206,208</u>	<u>\$ 560,899</u>	<u>\$ 767,107</u>
Incremento en la inversión	\$ -	\$ 47,138	\$ -	\$ 47,138
Reembolsos de patrimonio **	-	-	(53,975)	(53,975)
Método de participación	<u>-</u>	<u>557</u>	<u>24,588</u>	<u>25,145</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ -</u>	<u>\$ 253,903</u>	<u>\$ 531,512</u>	<u>\$ 785,415</u>

Derivado de la baja de la inversión en Desarrollos Tultipack se desarrollaron los siguientes movimientos:

* Compensación de un pasivo existente por \$226,597 y CBFT's otorgados a GICSA por \$361,236 que a su vez fueron cedidos a partes relacionadas.

** Corresponde a la distribución de remanentes generados por el fideicomiso.

Nota 11 - Participación no controladora:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 1,484,777	\$ 1,105,697
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,969,629	1,412,991
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Culiacán)	878,006	378,162
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	876,066	658,225
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Lerma)	852,154	-
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	197,301	279,077
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)	-	490,671
Otras*	<u>844,874</u>	<u>1,676,913</u>
Total	<u>\$ 7,102,807</u>	<u>\$ 6,001,736</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

A continuación se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para el Grupo. Véase Nota 2.2 para las transacciones con la participación no controladora.

Estado de situación financiera	Al 31 de diciembre de 2015							Total
	Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Lerma	Culiacán		
Circulantes:								
Activos	\$ 1,189,925	\$ 501,404	\$ 541,032	\$ 460,628	\$ 602,004	\$ 1,114,859	\$ 4,409,852	
Pasivos	<u>315,763</u>	<u>315,899</u>	<u>125,763</u>	<u>60,223</u>	<u>374,385</u>	<u>1,311,930</u>	<u>2,503,963</u>	
Suma de activos netos circulante	<u>874,162</u>	<u>185,505</u>	<u>415,269</u>	<u>400,405</u>	<u>227,619</u>	<u>(197,071)</u>	<u>1,905,889</u>	
No circulantes:								
Activos	5,835,444	6,424,719	2,582,610	2,018,395	2,626,644	2,512,817	22,000,629	
Pasivos	<u>3,740,052</u>	<u>2,670,966</u>	<u>1,245,747</u>	<u>1,925,547</u>	<u>581,852</u>	<u>559,734</u>	<u>10,723,898</u>	
Suma de activos netos no circulante	<u>2,095,392</u>	<u>3,753,753</u>	<u>1,336,863</u>	<u>92,848</u>	<u>2,044,792</u>	<u>1,953,083</u>	<u>11,276,731</u>	
Porción no controladora	\$ 1,484,777	\$ 1,969,629	\$ 876,066	\$ 197,301	\$ 852,154	\$ 878,006	\$ 6,257,933	
Porción controladora	<u>1,484,777</u>	<u>1,969,629</u>	<u>876,066</u>	<u>295,952</u>	<u>1,420,257</u>	<u>878,006</u>	<u>6,924,687</u>	
Suma de activos netos	<u>2,969,554</u>	<u>3,939,258</u>	<u>1,752,132</u>	<u>493,253</u>	<u>2,272,411</u>	<u>1,756,012</u>	<u>13,182,620</u>	
Estado de resultados								
Ingresos	\$ 589,183	\$ 471,559	\$ 208,941	\$ 318,890	\$ 206,753	\$ 202,388	\$ 1,997,714	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	336,151	1,343,218	467,637	(189,195)	419,979	345,579	2,723,369	
Gastos por impuestos	<u>(28,365)</u>	<u>(230,156)</u>	<u>(60,729)</u>	<u>(15,246)</u>	<u>(83,041)</u>	<u>(100,435)</u>	<u>(517,972)</u>	
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>307,786</u>	<u>1,113,062</u>	<u>406,908</u>	<u>204,441</u>	<u>336,938</u>	<u>245,144</u>	<u>2,205,397</u>	
Porción no controladora *	\$ 153,893	\$ 556,531	\$ 203,454	\$ 81,776	\$ 126,352	\$ 122,572	\$ 1,081,026	
Porción controladora	<u>153,893</u>	<u>556,531</u>	<u>203,454</u>	<u>(122,665)</u>	<u>210,586</u>	<u>122,572</u>	<u>1,124,371</u>	
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>307,786</u>	<u>1,113,062</u>	<u>406,908</u>	<u>204,441</u>	<u>336,938</u>	<u>245,144</u>	<u>2,205,397</u>	

* Al 31 de diciembre de 2015, y 2014 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$274,406 y \$186,644, respectivamente.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Estado de situación financiera	Al 31 de diciembre de 2014						Total
	Arcos Bosques	Paseo Interformas	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Buenavista	Culiacán	
Circulantes:							
Activos	\$ 1,031,605	\$ 339,681	\$ 244,095	\$ 239,441	\$ 339,618	\$ 1,077,128	\$ 3,271,568
Pasivos	<u>512,536</u>	<u>142,535</u>	<u>121,812</u>	<u>156,310</u>	<u>427,465</u>	<u>341,827</u>	<u>1,702,485</u>
Suma de activos netos circulantes	<u>519,069</u>	<u>197,146</u>	<u>122,283</u>	<u>83,131</u>	<u>(87,847)</u>	<u>735,301</u>	<u>1,569,083</u>
No circulantes:							
Activos	4,816,876	5,220,680	2,213,498	2,148,880	2,758,438	2,258,814	19,417,186
Pasivos	<u>3,124,551</u>	<u>2,591,845</u>	<u>1,019,332</u>	<u>1,534,318</u>	<u>1,689,249</u>	<u>1,481,468</u>	<u>11,440,763</u>
Suma de activos netos no circulantes	<u>\$ 1,692,325</u>	<u>\$ 2,628,835</u>	<u>\$ 1,194,166</u>	<u>\$ 614,562</u>	<u>\$ 1,069,189</u>	<u>\$ 777,346</u>	<u>\$ 7,976,423</u>
Porción no controladora *	1,105,697	1,412,991	658,225	279,077	490,671	378,162	4,324,823
Porción controladora	<u>1,105,697</u>	<u>1,412,990</u>	<u>658,224</u>	<u>418,616</u>	<u>490,671</u>	<u>1,134,485</u>	<u>5,220,683</u>
Suma de activos netos	<u>\$ 2,211,394</u>	<u>\$ 2,825,981</u>	<u>\$ 1,316,449</u>	<u>\$ 697,693</u>	<u>\$ 981,342</u>	<u>\$ 1,512,647</u>	<u>\$ 9,545,506</u>
Estado de resultados							
Ingresos	\$ 499,097	\$ 459,369	\$ 183,883	\$ 90,843	\$ 314,138	\$ 184,666	\$ 1,731,996
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	562,351	956,920	(118,229)	(169,083)	340,089	675,533	2,247,581
(Gastos) ingresos por impuestos	<u>(476,792)</u>	<u>(300,705)</u>	<u>26,152</u>	<u>65,395</u>	<u>(111,092)</u>	<u>(179,272)</u>	<u>(976,314)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 85,559</u>	<u>\$ 656,215</u>	<u>(\$ 92,077)</u>	<u>(\$ 103,688)</u>	<u>\$ 228,997</u>	<u>\$ 496,261</u>	<u>\$ 1,271,267</u>
Porción no controladora *	\$ 42,779	\$ 328,107	(\$ 46,038)	(\$ 41,475)	\$ 114,498	\$ 124,065	\$ 521,937
Porción controladora	<u>42,780</u>	<u>328,108</u>	<u>(46,039)</u>	<u>(62,213)</u>	<u>114,497</u>	<u>372,196</u>	<u>749,330</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 85,559</u>	<u>\$ 656,215</u>	<u>(\$ 92,077)</u>	<u>(\$ 103,688)</u>	<u>\$ 228,997</u>	<u>\$ 496,261</u>	<u>\$ 1,271,267</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Estado de flujos de efectivo condensado:

	Arcos Bosques 31 de diciembre de		Paseo Interlomas 31 de diciembre de	
	2015	2014	2015	2014
	Utilidad antes de impuestos	\$ 336,151	\$ 562,351	\$ 1,343,218
Actividades de operación	<u>(621,682)</u>	<u>(596,288)</u>	<u>(1,068,117)</u>	<u>(551,428)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(285,531)	(33,937)	275,101	405,492
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(33,552)	(12,637)	(201,104)	(5,929)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>328,669</u>	<u>73,339</u>	<u>(73,136)</u>	<u>(333,477)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	9,586	26,765	861	66,086
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>83,535</u>	<u>56,770</u>	<u>102,813</u>	<u>36,727</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 93,121</u>	<u>\$ 83,535</u>	<u>\$ 103,674</u>	<u>\$ 102,813</u>

	Fórum Tlaquepaque 31 de diciembre de		Reforma 250 31 de diciembre de	
	2015	2014	2015	2014
	Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 467,637	(\$ 118,229)	(\$ 189,195)
Actividades de operación	<u>(874,535)</u>	<u>164,265</u>	<u>(199,089)</u>	<u>(123,561)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(406,898)	46,036	(388,284)	(292,644)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(2,432)	(175)	68,843	(386)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>700,000</u>	<u>(5,500)</u>	<u>336,873</u>	<u>273,792</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	290,670	40,361	17,432	(19,238)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>43,461</u>	<u>3,099</u>	<u>25,661</u>	<u>44,898</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 334,131</u>	<u>\$ 43,460</u>	<u>\$ 43,093</u>	<u>\$ 25,660</u>

	Culiacán 31 de diciembre de		Fórum Buenavista 31 de diciembre de	Lerma 31 de diciembre de
	2015	2014	2014	2015
	Utilidad antes de los impuestos	\$ 345,579	\$675,533	\$340,089
Actividades de operación	<u>(238,850)</u>	<u>(522,441)</u>	<u>(91,772)</u>	<u>(413,515)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	106,729	153,092	248,317	6,464
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(17,006)	(62,225)	(36,360)	15,568
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(85,252)</u>	<u>(93,068)</u>	<u>86,312</u>	<u>(10,519)</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	4,471	(2,201)	298,269	11,513
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>16,067</u>	<u>18,267</u>	<u>7,060</u>	<u>7,224</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo de final del año	<u>\$ 20,538</u>	<u>\$ 16,066</u>	<u>\$305,329</u>	<u>\$ 18,737</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,965,465	\$ 614,756
Efectivo restringido	343,031	494,316
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	558,951	1,038,721
Partes relacionadas	408,245	2,861,909
<u>Valor razonable con cambios en resultados</u>		
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	-	5,888,440
Total de activos	<u>\$ 7,275,692</u>	<u>\$ 10,898,142</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 1,438,126	\$ 2,015,112
Préstamos bancarios	9,961,775	11,889,935
Certificados bursátiles	2,980,962	-
Partes relacionadas	408,223	1,933,235
Contrato de asociación	-	1,322,872
Total de pasivos	<u>\$ 14,789,086</u>	<u>\$ 17,161,154</u>

Nota 13 - Préstamos bancarios:

a. Préstamos bancarios a corto plazo:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Crédito hipotecario por pagar a Ficein Unión de Crédito, S. A. de C. V., que devenga intereses mensuales en pesos a tasa TIIE 28 días más 6.50% con vencimiento en 2015.	\$ -	\$ 245,202
Crédito hipotecario por pagar a GDN C&F, S. A. de C. V. SOFOM E. N. R. que devenga intereses mensuales en pesos a tasa fija del 6% con vencimiento en 2015.	-	90,000
Crédito hipotecario por pagar a Bancrea, S. A Institución de Banca Múltiple, que devenga intereses mensuales en pesos a tasa fija del 11% con vencimiento en 2015.	-	80,000
Crédito hipotecario por pagar a Sofoplus, S. A. P. I. de C. V., SOFOM E. N. R., con intereses pagaderos de manera anticipada en pesos a tasa fija del 16% con vencimiento en 2015.	-	80,000
Crédito hipotecario por pagar a Fondo H, S. A. de C. V. SOFOM E. N. R., que devenga intereses mensuales en pesos a tasa fija del 15% con vencimiento en 2015.	-	20,000
Total préstamos bancarios	<u>\$ -</u>	<u>\$ 515,202</u>

El valor razonable de los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de diciembre de 2014 es similar a su valor en libros, dado que el impacto de descuento no es significativo.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

b. Préstamos bancarios a largo plazo:

	31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- Crédito hipotecario por pagar a The Blackstone Group LP con garantía; el cual se divide como sigue:		
a. Créditos hipotecarios por 41,179 y 161,084 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (2.95 a 3.3750% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un <i>spread</i> de 1.80% y 3.50% al 31 de diciembre de 2015, respectivamente, con vencimiento en 2016 y 2018.	\$ 3,490,806	\$ 3,004,717
b. Créditos hipotecarios por 1,125,087 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% al 31 de diciembre de 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 de 2015 con vencimiento en 2016.	1,276,000	1,375,018
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por 1,326,890 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 5.3260%) al 31 de diciembre de 2015, con vencimiento en 2021.	1,320,090	1,392,560
- Crédito por pagar con Santander por 631,000 en miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 2.0% (5.2927%) con vencimiento en 2017.		800,000
- Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 107,389 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.3750% y 3.8750) al 31 de diciembre de 2015 con vencimiento en 2018.	1,853,462	1,580,879
- 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 4.9079%) al 31 de diciembre de 2015, con vencimiento en 2021.	113,070	109,310
- Crédito por pagar con Banamex en pesos que devenga intereses a una tasa TIIE 28 días más 1.75% (5.0715%) con vencimiento 2017	-	483,892
- Crédito por pagar con Bansi en pesos que devenga intereses a una tasa TIIE 28 días + 5.5% de 8.4990% a 9.2927% con vencimiento 2017.	-	31,969
- 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	820,452
- Crédito hipotecario por pagar a Desarrollos Malecón del Sureste por 523,416 en miles de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 475 puntos base al 30 de septiembre de 2015 con vencimiento en 2025.	-	531,208
- 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	488,192
- Crédito hipotecario por pagar a Mellife México, S. A. de C. V. por 51,402 dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (2.71%) con vencimientos en 2019	-	756,536
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S.A. de C.V. por 700,000 miles de pesos, que devengan intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (5.3621%) con vencimiento en 2021	<u>695,850</u>	
	9,961,775	11,374,733
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(3,431,440)</u>	<u>(1,338,614)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 6,530,335</u>	<u>\$ 10,036,119</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2015, son:

2017	\$ 246,538
2018	4,404,206
2019	93,132
2020	94,532
Años posteriores	<u>1,691,927</u>
Total	<u>\$ 6,530,335</u>

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

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de \$10,554,074 y \$11,374,733, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2015:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 préstamos.

c. Certificados bursátiles revolventes 2014

El Grupo ha llevado a cabo diversas emisiones de certificados bursátiles con base en un programa establecido de Certificados Bursátiles a corto plazo de carácter revolvente (programa). El monto total autorizado para este programa es por un total de \$400,000.

El plazo de vencimiento de estos certificados es de 336 días a partir de la fecha de emisión de cada grupo de certificados y serán amortizados a su valor nominal en un solo pago en la fecha de su vencimiento.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

El valor nominal de cada certificado es de cien pesos y estos devengarán un interés bruto anual con base en la TIIIE más 2.90 puntos porcentuales.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total de las subsidiarias Cabi Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V., Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. y Cabi Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V.

El valor razonable de estos certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2014 es similar a su valor en libros, ya que es un instrumento de corto plazo. Éste programa de certificados bursátiles fue totalmente liquidado el pasado octubre de 2015.

Nota 14 - 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 TIIIE más 2.75 puntos porcentuales y tasa fija de 9.08 puntos porcentuales.

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

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

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

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

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

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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 15 - Provisiones y beneficios a empleados:

Al 31 de diciembre de 2015 el rubro de provisiones se integra por el pasivo relacionado a los Beneficios a empleados por \$32,618. Al 31 de diciembre de 2014 el rubro estaba representado por \$532,983 que correspondían a una contingencia relacionada a una demanda que sostenía el grupo por la disputa de un terreno. La subsidiaria que mantenía esta disputa fue desincorporada a través de los movimientos de escisión descritos en la Nota 1.

Nota 16 - Rentas recibidas en garantía y premios:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Premios	\$ 123,298	\$ 241,776
Rentas recibidas en garantía	<u>371,177</u>	<u>187,683</u>
Total	494,475	429,459
Menos - porción circulante de premios	<u>(70,621)</u>	<u>(70,052)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 423,854</u>	<u>\$ 359,407</u>

Nota 17 - Partes relacionadas:

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

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ingresos:		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$25,235	\$9,889
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>7,435</u>	<u>7,676</u>
Egresos:		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$ 7,778	\$5,736
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	17,319	21,236
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>2,100</u>	<u>2,100</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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

	31 de diciembre de	
Por cobrar:	2015	2014
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	\$ -	\$ 702,392
- Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	603,694
- Asesores y Constructores RB de México, S. A. de C. V.	-	190,824
- Cabi Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C. V.	-	22,638
- Residencial Coral Diamante, S. A. de C. V.	-	80,627
- Controladora Olimpo, S. A. de C. V.	-	1,396
- Cabi Inmobiliaria, E.U.A., S. A. de C. V.	-	278
- Forum Centros Comerciales	24	-
- Cabi Asesoría	153	-
- Naibar S. A. de C. V.	-	303,283
- Philcon S. A. de C. V.	-	70,663
- Fideicomiso Deutsche Bank México F/1401 (FUNO)	-	10,853
- Otros	2,670	9,041
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	34,194	-
Aportación de cuotas de mantenimiento:		
- Administradora Residencial Premium, A. C.	-	2,817
- Administradora Residencial IR, A. C.	-	7,900
Asociada:		
Compra venta de terrenos:		
- Desarrollos Tultipark, S. A. de C. V.	-	68,969
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Fideicomiso Banamex F/174465	-	361,236
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	266,611	261,682
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Ocean club)	-	52,594
- León Kaminagi y Copropietarios	-	4,258
- Otros accionistas ⁽¹⁾	100,525	105,711
Negocio conjunto:		
Servicios:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	-	1,053
	<u>\$ 408,245</u>	<u>\$ 2,861,909</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

	31 de diciembre de	
<u>Por pagar:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	\$ -	\$ 8,153
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	-	4,380
-Cabi Oficinas Corporativas	11,862	-
-Desarrollos mar y tierra	79	-
-Controladora 2020	697	-
-Cabi administradora	216	-
-Constructora Atelca	11,718	-
- Fideicomiso Invex F/1730	-	1,251,419
Servicios:		
- Asesores y Consultores, R.B. ME	-	873
- Grupo Elja	-	610
Asociadas:		
Préstamos:		
- Xtra proyectos, S. A. de C.V. ⁽²⁾	-	350,000
Accionista:		
-Jaime Dayan Y Tawil (Ocean club)	3,457	-
- Accionistas ⁽¹⁾	380,137	317,783
Otros	<u>57</u>	<u>17</u>
	<u>\$ 408,223</u>	<u>\$ 1,933,235</u>

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

(2) Devengan intereses a una tasa fija del 9.05% anual.

17.2 Conciliación de cuentas por cobrar y por pagar provenientes de préstamos otorgados y/o recibidos

A continuación se muestra la conciliación de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas por préstamos otorgados y/o recibidos:

Préstamos por cobrar:	
Saldo al 1 de enero de 2014	\$ 165,018
Préstamos realizados en 2014	658,161
Cobro de préstamos	(45,098)
Intereses generados - Neto	<u>7,400</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 785,481
Préstamos realizados en 2015	
Cobro de préstamos	(425,382)
Intereses generados - Neto	<u>7,037</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 367,136</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2014	\$ 870,058
Préstamos recibidos en 2014	75,239
Pago de préstamos	(351,369)
Intereses generados - Neto	<u>(45,561)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	548,367
Préstamos recibidos en 2015	(138,163)
Pago de préstamos	
Intereses generados - Neto	<u>(26,610)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 383,594</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es similar a su valor en libros.

17.3 Compensación del personal clave

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Compensación del personal clave	<u>\$ 86,010</u>	<u>\$ 74,862</u>

Nota 18 - Capital contable:

En la escritura pública del 12 de mayo de 2015, en la cual se protocoliza la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 23 de enero de 2015, los accionistas acordaron incrementar el capital social variable en \$249,302 mediante aportaciones en efectivo por \$161,386 y capitalización de pasivos por \$87,916.

Adicionalmente, se acordó la emisión de 116,807 acciones, las cuales no han sido pagadas y se muestran como parte del capital social, reduciendo también el monto correspondiente como capital suscrito no exhibido.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Con esta transacción, el Grupo obtuvo prima en suscripción de acciones y capital social de la siguiente manera:

	<u>Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>
Publico Inversionista	<u>388,682</u>	<u>\$ 161,386</u>	<u>\$ 6,084,049</u>
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. de C. V.	98,773	41,011	1,638,122
Xtra Proyectos, S. A. de C. V.	85,606	35,545	1,419,754
Cabi Administradoras, S. A. de C. V.	<u>27,358</u>	<u>11,360</u>	<u>453,742</u>
	<u>211,737</u>	<u>87,916</u>	<u>3,511,618</u>
Subtotal	600,419	249,302	9,595,667
Capital suscrito no exhibido	<u>116,807</u>	<u>48,500</u>	
Total	<u>717,226</u>	<u>\$ 297,802</u>	<u>\$ 9,595,667</u>

En la misma acta de asamblea se acordó una escisión del Grupo, en la cual el capital social en su parte variable disminuyó en \$289,917.

La Compañía erogó gastos por \$362,168 relacionados con la colocación de acciones, los cuales reducen la prima en suscripción de acciones en ese importe, dichos gastos originaron un impuesto diferido por \$108,650.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 "Única", como se muestra a continuación:

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

<u>Número de acciones</u>		<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>	
<u>2015</u>	<u>2014</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
1,650,000	466,386	Capital fijo Serie I Clase B	\$ 685,105	\$ 677,220
-	-	Capital fijo Serie II Clase B	-	-
<u>1,650,000</u>	<u>466,386</u>		<u>\$ 685,105</u>	<u>\$ 677,220</u>
<u>(116,807)</u>	<u>-</u>	Capital suscrito no exhibido	<u>(\$ 48,500)</u>	<u>\$ -</u>
<u>1,533,193</u>	<u>466,386</u>		<u>\$ 636,605</u>	<u>\$ 677,220</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

- b. Al 31 de diciembre de 2014, el capital social de Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V. se integra como sigue:

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
10	Capital Fijo Serie I, Clase A	\$ 10
<u>2</u>	Capital Variable Serie II, Clase A	<u>2</u>
<u>12</u>		<u>\$ 12</u>

- c. 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.
- d. 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.

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuenta de Capital de Aportación (CUCA)	\$10,587,225	\$ 544,918
Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN)*	<u>659,058</u>	<u>739,500</u>
	<u>\$11,246,283</u>	<u>\$1,284,418</u>

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

Nota 19 - Ingresos por arrendamiento:

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

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

	<u>2015</u>
Menos de 1 año	\$1,830,074
Mayor de 1 año y menos de 3	2,654,612
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>404,596</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana y cuentan con una ocupación promedio del 92 y 91% al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y cuentan con una ocupación promedio por año del 97 y 94%, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

Los Negocios Mixtos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2015 y 2014, cuenta con una ocupación promedio por año del 88 y 87%, respectivamente.

Nota 20 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Costo de venta de inmuebles	\$ 78,945	\$ 151,073
Costos de desarrollo inmobiliario	822,859	281,589
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	<u>27,279</u>	<u>17,936</u>
	929,083	450,598
Gastos de operación:		
Sueldos, cargos sociales y servicios administrativos	287,977	295,199
Electricidad	126,249	168,909
Mantenimiento	106,483	119,562
Derechos, trámites y licencias	82,126	89,957
Predial	86,452	66,585
Seguridad	63,017	61,876
Seguros	68,297	53,594
Limpieza	51,515	50,584
Agua	49,981	47,013
Depreciación	18,178	22,218
Recargos, actualización y multas	3,385	38,764
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(5,240)	28,787
Arrendamientos	<u>12,417</u>	<u>15,345</u>
	950,839	1,058,393
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	37,114	29,384
Gastos administración:		
Servicios administrativos	<u>411,953</u>	<u>456,421</u>
Total de costos, gastos de operación, venta y administración	<u>\$2,328,987</u>	<u>\$1,994,796</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 21 - Ingresos y costos financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 537,301)	(\$ 741,956)
Efecto de valuación de CBFI's	(606,570)	-
Pérdida en cambios	<u>(4,566,107)</u>	<u>(3,759,521)</u>
	<u>(5,709,978)</u>	<u>(4,501,477)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	88,982	129,400
Rendimientos de CBFI's	-	234,474
Efecto de valuación de CBFI's	-	188,160
Utilidad en cambios	<u>3,655,391</u>	<u>2,789,013</u>
	<u>3,744,373</u>	<u>3,341,047</u>
Costos financieros netos	<u>(\$1,965,605)</u>	<u>(\$1,160,430)</u>

Nota 22 - Impuesto a la utilidad:

Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR)

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recogió la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realizó modificaciones importantes, entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- i. Limita las deducciones en consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- ii. Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- iii. Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la CUCA y de la CUFIN.
- iv. Establece una tasa del ISR aplicable para 2015 y 2014 de 30%.

La Compañía revisó y ajustó el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplican a partir de 2014, y afectan principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

- v. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

vi. La provisión para el impuesto a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
ISR causado	\$ 71,285	\$ 8,915
ISR diferido	<u>830,171</u>	<u>1,243,415</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultado integral	<u>\$901,456</u>	<u>\$1,252,330</u>

vii. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Propiedades de inversión	(\$21,373,937)	(\$18,770,311)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	65,429	43,896
Pagos anticipados	208,892	280,694
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,563	175,734
Pérdidas fiscales	<u>3,359,944</u>	<u>4,405,430</u>
	(17,733,109)	(13,864,557)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total de impuesto diferido pasivo, neto	<u>(\$ 5,319,933)</u>	<u>(\$ 4,159,367)</u>

ix. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$3,859,354	\$2,859,153
Tasa causada del ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	1,157,806	857,746
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	318,403	126,165
Ajuste anual por inflación	84,450	174,799
Incremento por actualización de propiedades	(371,794)	196,305
Incremento por actualización de pérdidas fiscales	(313,646)	(88,047)
Otros	<u>26,237</u>	<u>(14,638)</u>
ISR	<u>901,456</u>	<u>1,252,330</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>23%</u>	<u>44%</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

x. El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto diferido activo:		
- Que se recuperará dentro de 12 meses	\$ 82,296	\$ 97,377
- Que se recuperará después de 12 meses	<u>1,009,952</u>	<u>1,374,349</u>
	<u>1,092,248</u>	<u>1,471,726</u>
Impuesto diferido pasivo:		
- Que se reversará dentro de 12 meses	(595,048)	(375,406)
- Que se reversará después de 12 meses	<u>(5,817,133)</u>	<u>(5,255,687)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(6,412,181)</u>	<u>(5,631,093)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$5,319,933)</u>	<u>(\$4,159,367)</u>

xi. El movimiento neto del ISR diferido (pasivo) y activo durante el año se resume a continuación:

	<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Estimaciones y provisiones</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Inmuebles mobiliario y equipo</u>	<u>Pérdidas fiscales</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2014	(\$ 4,337,750)	\$ 3,642	\$ 107,453	(\$ 24,956)	\$ 1,335,659	(\$ 2,915,952)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(1,293,343)</u>	<u>9,527</u>	<u>(23,245)</u>	<u>77,676</u>	<u>(14,030)</u>	<u>(1,243,415)</u>
31 de diciembre de 2014	(5,631,093)	13,169	84,208	52,720	1,321,629	(4,159,367)
Cargado o abonado al estado de resultados (1)	<u>(781,088)</u>	<u>6,460</u>	<u>(21,541)</u>	<u>(50,751)</u>	<u>(313,646)</u>	<u>(1,160,566)</u>
31 de diciembre de 2015	<u>(\$ 6,412,181)</u>	<u>\$ 19,629</u>	<u>\$ 62,667</u>	<u>\$ 1,969</u>	<u>\$ 1,007,983</u>	<u>(\$ 5,319,933)</u>

(1) Incluye efectos de escisión

xii. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$3,359,944, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2006	\$ 8	2016
2007	168,443	2017
2008	95,803	2018
2009	72,285	2019
2010	133,813	2020
2011	429,343	2021
2012	1,453,467	2022
2013	188,424	2023
2014	201,740	2024
2015	<u>616,618</u>	2025
Total	<u>\$ 3,359,944</u>	

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 23 - Información por segmentos:

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Comité de Ejecutivos para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

Derivado de la desincorporación de ciertas entidades del grupo (Nota 1 v.) la Compañía ha cambiado la presentación de sus segmentos operativos. Considerando la impracticabilidad de presentar estos cambios de forma retrospectiva derivado de la salida de compañías que integraban ciertos segmentos se presenta la información al 31 de diciembre de 2015 mostrando la estructura actual con 4 segmentos comparados contra 6 segmentos al 31 de diciembre de 2014.

Los ingresos de los segmentos de la Compañía derivan principalmente de las actividades inmobiliarias por la renta de locales comerciales y oficinas corporativas (segmento de centros comerciales y oficinas corporativas), así como del sector mixto (segmento de desarrollos mixtos).

La Dirección General del Grupo es la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación, asignación de recursos y evaluación de resultados con base en los informes revisados para tomar las decisiones estratégicas del negocio. Como fue mencionado en la Nota 1, el Grupo ha decidido cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de cinco a seis segmentos, esto debido a la separación del segmento de Desarrollos mixtos el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de Oficinas

Corporativas. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es presentada, para evaluar los resultados de cada segmento.

El total de ingresos menos gastos y costos es el indicador de desempeño clave para la Administración de la Compañía, el cual se reporta mensualmente al Comité de Operaciones.

Todos los ingresos de actividades ordinarias, así como los diferentes activos no corrientes del Grupo, se encuentran dentro del país. La Administración no realiza un análisis por ubicación, por lo que no se revela información por segmentos geográficos.

23.1 Definición de segmentos

Centros comerciales

Corresponden a proyectos cuya construcción consta de uno o varios edificios, los cuales se caracterizan por ser de grandes dimensiones. Cuentan con la presencia de tiendas departamentales, cines y mayormente más de 100 locales comerciales por centro comercial. Dentro de estos proyectos se tienen alianzas con tiendas Ancla de renombrado prestigio, quienes participan ya sea como propietarios de sus instalaciones o arrendatarios de largo plazo.

Oficinas corporativas

Corresponden a edificios corporativos ubicados en la Ciudad de México, en las colonias Bosques de las Lomas e Interlomas, así como en Lomas de Chapultepec y Polanco, las cuales son zonas residenciales, comerciales y de oficinas donde las rentas por metro cuadrado para oficinas son de las más elevadas a nivel nacional, y la colonia Cuauhtémoc. Los edificios corporativos están considerados como oficinas A/A+ ya que corresponden a edificaciones realizadas con los más altos estándares de calidad, innovación y tecnología.

Desarrollos mixtos

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Corresponde a proyectos de uso mixto en donde se combinan centros comerciales, edificios corporativos, conjuntos residenciales y hoteles. El Grupo se encarga del desarrollo del centro comercial y el edificio corporativo, mientras que los socios estratégicos desarrollan, en su caso, el conjunto residencial y el hotel. Este segmento puede crear sinergias dado que la combinación de centros comerciales de alto nivel con oficinas A/A+ y, en su caso, conjuntos residenciales y hoteles tienen el potencial de estimular los arrendamientos e incrementar los ingresos.

Servicios

A través de este segmento se prestan servicios especializados inmobiliarios de valor agregado de la más alta calidad. Estos servicios incluyen servicios de generación de nuevos negocios (desarrollo), diseño e innovación continua; de administración, operación y mantenimiento de inmuebles; de construcción de nuevos proyectos, mejoras a proyectos en operación y de comercialización de espacios en arrendamiento, tanto a las propiedades del Grupo como a terceros.

23.2 La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2015, y 2014 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2015				
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Activos circulantes:					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 820,389	\$ 22,031	\$ 302,536	\$ 5,163,540	\$ 6,308,496
Cuentas por cobrar - Neto	596,072	177,050	359,716	790,740	1,923,578
	1,416,461	199,081	662,252	5,954,280	8,232,074
Propiedades de inversión, activos fijos y otros	16,825,552	3,449,016	18,095,493	731,935	39,101,996
Inversión en asociadas	233,818	81,263		470,334	785,415
Total activo	\$ 18,475,831	\$ 3,729,360	\$ 18,757,745	\$ 7,156,549	\$ 48,119,485
Pasivo	\$ 9,912,351	\$ 1,158,863	\$ 10,242,463	\$ 1,398,622	\$ 22,712,299
Capital contable	8,563,480	2,570,497	8,515,282	5,757,927	25,407,186
Total pasivo y capital contable	\$ 18,475,831	\$ 3,729,360	\$ 18,757,745	\$ 7,156,549	\$ 48,119,485
	31 de diciembre de 2015				
	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Desarrollos mixtos	Servicios	Total
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,181,605	\$ 191,179	\$ 1,670,513	\$ 1,385,039	\$ 4,428,336
Costos y gastos de administración, venta y operación	(431,701)	(52,246)	(673,447)	(1,171,593)	(2,328,987)
Total de ingresos menos costos y gastos	749,904	138,933	997,066	213,446	2,099,349
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión					3,794,621
Ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de inversión en bienes raíces					
Otros gastos - Neto					(55,620)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación					25,145
Costos financieros - Neto					(1,965,605)
Impuestos a la utilidad					(901,456)
Utilidad neta consolidada					\$ 2,996,434

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

31 de diciembre de 2014							
	Centros Comerciales*	Oficinas corporativas	Naves industriales	Conjuntos residenciales	Desarrollos Mixtos*	Servicios	Total
Activos circulantes:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 473,568	\$ 167,553	\$ 280	\$ 19,234	\$ 294,193	\$ 154,244	\$ 1,109,072
Cuentas por cobrar - Neto	951,018	892,669	524,533	1,197,439	698,359	583,401	4,847,419
Inventarios inmobiliarios	804	-	-	950,958	-	-	951,762
	<u>1,425,390</u>	<u>1,060,222</u>	<u>524,813</u>	<u>2,167,631</u>	<u>992,552</u>	<u>737,645</u>	<u>6,908,253</u>
Propiedades de inversión, activos fijos y otros	12,717,371	2,768,080	13,655	837,928	14,962,906	2,466,122	33,766,062
CBFI's	-	-	1,021,565	-	-	4,866,875	5,888,440
Total Activo	<u>\$ 14,142,761</u>	<u>\$ 3,828,302</u>	<u>\$ 1,560,033</u>	<u>\$ 3,005,559</u>	<u>\$ 15,955,458</u>	<u>\$ 8,070,642</u>	<u>\$ 46,562,755</u>
Pasivo	6,938,965	2,785,323	1,266,512	2,862,312	7,242,653	6,543,495	27,639,260
Capital contable	<u>7,203,796</u>	<u>1,042,979</u>	<u>293,521</u>	<u>143,247</u>	<u>8,712,805</u>	<u>1,527,147</u>	<u>18,923,495</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 14,142,761</u>	<u>\$ 3,828,302</u>	<u>\$ 1,560,033</u>	<u>\$ 3,005,559</u>	<u>\$ 15,955,458</u>	<u>\$ 8,070,642</u>	<u>\$ 46,462,755</u>

31 de diciembre de 2014							
	Centros Comerciales*	Oficinas corporativas	Naves industriales	Conjuntos residenciales	Desarrollos Mixtos*	Servicios	Total
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,208,754	\$ 212,097	\$ -	\$ 71,778	\$ 1,470,188	\$ 701,148	\$ 3,663,965
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>(427,570)</u>	<u>(52,460)</u>	<u>(19,334)</u>	<u>(68,575)</u>	<u>(439,755)</u>	<u>(987,102)</u>	<u>(1,994,796)</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	781,184	159,637	(19,334)	3,203	1,030,433	(285,954)	1,669,169
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión							2,624,042
Ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de inversión en bienes raíces							14,096
Otros gastos - Neto							(336,521)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación							48,797
Costos financieros - Neto							(1,160,430)
Impuestos a la utilidad							<u>(1,252,330)</u>
Utilidad neta combinada							<u>\$ 1,606,823</u>

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones inter segmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño del Grupo.

Los impuestos e ingresos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

23.3 Ingresos inter-segmentos y con terceros

A continuación se presentan los montos de los ingresos inter segmentos y los ingresos con terceros.

	Año terminado al 31 de diciembre de 2015		
	Total Segmentos	Ingresos Inter segmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,181,605	\$ -	\$ 1,181,605
Oficinas corporativas	191,178	-	191,178
Desarrollos mixtos	1,670,517	-	1,670,517
Servicios	<u>2,710,696</u>	<u>(1,325,660)</u>	<u>1,385,036</u>
Total	<u>\$ 5,753,996</u>	<u>(\$ 1,325,660)</u>	<u>\$ 4,428,336</u>

	Año terminado al 31 de diciembre de 2014		
	Total Segmentos	Ingresos Inter segmento	Ingresos con terceros
Centros comerciales	\$ 1,176,566	(\$ 39,389)	\$ 1,137,177
Oficinas corporativas	249,687	-	249,687
Conjuntos residenciales	71,121	(14,000)	57,121
Desarrollos mixtos	1,267,349	-	1,267,349
Servicios	<u>2,061,704</u>	<u>(1,109,073)</u>	<u>952,631</u>
Total	<u>\$ 4,826,427</u>	<u>(\$ 1,162,462)</u>	<u>\$ 3,663,965</u>

Las operaciones entre segmentos operativos se llevan a cabo a su valor de mercado, y las políticas contables con las cuales se prepara la información financiera por segmentos son consistentes a las descritas en la Nota 2.

Nota 24 - Otros gastos - Neto:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Pérdida en venta de proyectos	\$ -	(\$ 114,260) ⁽¹⁾
Demolición de edificio	-	(126,330)
Otros	<u>(55,620)</u>	<u>(95,931)</u>
Total	<u>(\$ 55,620)</u>	<u>(\$ 336,521)</u>

⁽¹⁾ Durante 2014 el Grupo realizó la venta de los proyectos residenciales como son la huella del hotel Olas Vallarta y la Isla Residence. Dichas ventas generaron las pérdidas que se reflejan en esta línea.

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 25 - Contrato de asociación:

Con fecha 11 de julio de 2011, GICSA y Controladora Jumbo 20, S. A. P. I. de C. V. (CJ20), con la comparecencia, consentimiento y aceptación de ciertas subsidiarias del Grupo, celebraron un contrato de asociación y una correspondiente carta de entendimiento, en cuyos términos las Partes se asociaron para participar, conjuntamente y en partes iguales de los beneficios y cargas derivados o atribuibles a 20 activos (el "Negocio Jumbo"), integrado por 19 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima por un monto total de \$1,428,500, mediante la emisión de una Acción especial con valor de \$1.00 peso.

Con fechas 4 de abril de 2012 y 30 de octubre de 2012, las partes celebraron convenios modificatorios y de terminación al Contrato de Asociación, respectivamente, con el objeto de autorizar la aportación de la propiedad, los contratos de arrendamiento y relativos derechos de cobro de 15 propiedades y los derechos sobre la Concesión a FUNO (véase Nota 9). Asimismo, el contrato de terminación reconoce que \$105,628 han sido pagados y el monto restante \$1,322,872 se reconocen como un pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2014. El derecho de cobro de dicho pasivo ha sido transferido por el acreedor a diversas personas físicas señaladas dentro del contrato.

El monto del pasivo reconocido estaba representado por el importe máximo que sería exigible a la Compañía de acuerdo al contrato.

En relación con las cuatro propiedades restantes (Jumbo 4), las partes acuerdan: a) que CJ20 y GICSA participarán en partes iguales y al 50% de las cargas y beneficios sobre los Inmuebles Outlet Lerma, Fórum Culiacán y Fórum Coatzacoalcos, mediante la Acción especial mencionada anteriormente, y b) la celebración de una promesa de compraventa del 50% de las acciones emitidas por una subsidiaria de GICSA (Torre Esmeralda III) a favor de CJ20, una vez que se cumplan ciertos requerimientos legales. A la fecha de la emisión de estos estados financieros de 2014 no había sido formalizada esta operación. El 9 de abril de 2015 este pasivo fue desincorporado como parte de las escisiones descritas en la Nota 1v. y 2.2.g.

Nota 26 - Utilidad básica y diluida:

Como se indica en la Nota 1, por el ejercicio de 2014 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:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 1,641,001	\$ 898,242
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>466,386</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 1.0703</u>	<u>\$ 1.9260</u>

Grupo GICSA, S.A.B. de C. V., y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

b. Utilidad por acción básica y diluida de Desarrolladora 2020 al 31 de diciembre de 2014:

	<u>2014</u>
Pérdida neta atribuible a la participación controladora	(\$72,880)
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>12</u>
Pérdida por acción básica y diluida	<u>(\$ 6,073)</u>

Nota 27 - Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo 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 LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no tiene conocimiento de posibles contingencias materiales derivadas de dicho concepto.

Durante el curso normal del negocio, el Grupo adquirió derechos de compra de terrenos a través de anticipos cuyo monto ascendió a \$1,205 en 2015 y \$143,642 en 2014. Estos acuerdos están contingentes a la consecución de permisos por parte de las autoridades municipales y estatales para realizar sus proyectos.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad. El monto de dichos pasivos asciende a \$452,559 y \$1,878,238, respectivamente.

Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT) derivado de saldos pendientes de obligaciones generadas en ejercicios anteriores al ejercicio 2014, con el fin de regularizar esta situación la Compañía realizó pagos durante el ejercicio por \$32,264 para regularizar dicha situación, por lo que al 31 de diciembre de 2015 la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

Nota 28 - Eventos subsecuentes:

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.

Nota 29 - Autorización de los estados financieros consolidados y combinados:

Los estados financieros consolidados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y sus notas, fueron autorizados para su emisión el 19 de abril de 2016, por Diodoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.