

GRUPO GICSA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

(ANTES CABI CONTROL, S.A. DE C.V.)

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

E

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

GRUPO GICSA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
(ANTES CABI CONTROL, S.A. DE C.V.)
ÍNDICE A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 y 2
Estados Financieros Consolidados:	
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 al 42

Informe de los auditores independientes
A los Accionistas de Grupo GICSA, S.A. de C.V.

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo GICSA, S.A. de C.V., y sus Subsidiarias, los cuales corresponden los estados financieros consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los estados de utilidad integral consolidados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros adjuntos.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y la presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF o (IFRS, por sus siglas en idioma inglés), así como del control interno que la Administración de la Compañía determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, bien sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Compañía, así como de la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

T: +52 (55) 5901 3900 | www.pkfmexico.com

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 170 PH 1 | Col. Reforma Social | 11650 México, D.F.



Accountants &
business advisers

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Grupo GICSA, S.A. de C.V., y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

PKF México-Williams y Cia., S.C.

C.P.C. Luis Alberto Cámara Puerto
Socio de Auditoría

México, D.F.
Abril 28, de 2014

GRUPO GICSA, S.A. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE POSICION FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en miles de pesos mexicanos)

ACTIVO

CIRCULANTE:	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 309,650	\$ 341,563
Cuentas por cobrar, neto de reserva de cobro dudoso	6	2,147,484	1,420,538
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	22	1,320,764	715,886
Inventarios inmobiliarios	7	761,809	837,823
Suma el activo circulante		<u>4,539,707</u>	<u>3,315,810</u>
Pagos anticipados		72,473	66,782
Inventarios inmobiliarios	7	1,214,435	2,278,588
Propiedades y Mejoras destinadas al arrendamiento, en garantía, neto	8	27,887,554	26,549,759
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	9	378,563	395,748
Inversion en acciones de asociadas	10	716,966	666,286
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	11	5,700,280	5,071,109
Crédito mercantil y otros activos	12	126,514	152,460
Total		<u>\$ 40,636,492</u>	<u>\$ 38,496,542</u>

PASIVO

A CORTO PLAZO:

Préstamos de instituciones financieras	15	\$ 1,656,616	\$ 2,294,888
Porción circulante del pasivo a largo plazo	16	333,216	223,912
Cuentas y documentos por pagar a proveedores		1,539,249	1,570,798
Impuestos y gastos acumulados por pagar		542,180	402,257
Cuentas por pagar a partes relacionadas	22	451,721	467,851
Porción circulante de las rentas recibidas por anticipado	17	12,898	19,782
Suma el pasivo a corto plazo		<u>4,535,880</u>	<u>4,979,488</u>

A LARGO PLAZO:

Préstamos de instituciones financieras	16	9,884,729	9,619,995
Proveedores por compra de terrenos		86,976	566,047
Anticipos y depositos para ventas futuras		1,552,598	873,905
Rentas recibidas anticipadamente y depósitos en garantía	17	721,586	1,002,062
Impuestos a la utilidad diferidos	24	5,023,798	4,550,197
Total del pasivo a largo plazo		<u>21,805,567</u>	<u>21,591,694</u>

Aportaciones para futuros aumentos de capital	18	<u>1,465,578</u>	<u>1,463,354</u>
Compromisos y contingencias		<u>-</u>	<u>-</u>

CAPITAL CONTABLE

Capital social		677,224	677,224
Utilidades retenidas		14,827,175	13,085,763
Efecto de conversión a moneda de reporte		5,395	(14,174)
Participación controladora		<u>15,509,794</u>	<u>13,748,813</u>
Participación no controladora		<u>1,855,553</u>	<u>1,692,681</u>
Total del capital contable		<u>17,365,347</u>	<u>15,441,494</u>
Total		<u>\$ 40,636,492</u>	<u>\$ 38,496,542</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

GRUPO GICSA, S.A. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE UTILIDAD INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en miles de pesos mexicanos)

INGRESOS:	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arrendamiento, mantenimiento y publicidad		\$ 2,238,601	\$ 2,272,454
Venta de inmuebles y terrenos		193,635	761,795
Administración de proyectos y otros		459,276	453,348
		<u>2,891,512</u>	<u>3,487,597</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Venta de inmuebles y terrenos		317,580	889,693
Gastos de administración, venta y generales		1,058,477	1,003,501
Depreciación y amortización		-	8,292
Total costos de operación		<u>1,376,057</u>	<u>1,901,486</u>
Utilidad de operación		<u>1,515,455</u>	<u>1,586,111</u>
Gasto por intereses		(794,909)	(872,083)
Ingreso por intereses		-	69,536
(Pérdida) cambiaria, neta		(111,727)	(65,621)
Efectos por valuación de instrumentos financieros	13	-	-
Efecto de valuación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios		610,309	1,871,109
Efectos por valuación de propiedades de inversión		1,120,764	(1,653,404)
		<u>824,437</u>	<u>(650,463)</u>
Participación en las utilidades de Compañías Asociadas	10	<u>50,539</u>	<u>47,850</u>
Disposición de proyectos a FIBRA y otros, neto	23	<u>(78,360)</u>	<u>(4,956,748)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,468,791	5,940,246
Impuestos a la utilidad	24	<u>564,507</u>	<u>1,280,472</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 1,904,284</u>	<u>\$ 4,659,774</u>
Otras partidas de utilidad integral:			
Efecto de conversión a moneda de reporte		\$ 19,569	\$ (14,174)
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 1,923,853</u>	<u>\$ 4,645,600</u>
Utilidad neta consolidada aplicable a:			
Participación no controladora		\$ 162,872	\$ 289,029
Participación controladora		<u>1,741,412</u>	<u>4,370,745</u>
		<u>\$ 1,904,284</u>	<u>\$ 4,659,774</u>
Utilidad integral consolidada aplicable a:			
Participación no controladora		\$ 162,872	\$ 289,029
Participación controladora		<u>1,760,981</u>	<u>4,356,571</u>
		<u>\$ 1,923,853</u>	<u>\$ 4,645,600</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

GRUPO GICSA, S.A. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en miles de pesos mexicanos)

	2013	2012
<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad:	\$ 2,468,791	\$ 5,940,246
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	-	8,292
Participación en las utilidades de compañías asociadas	(50,539)	(47,850)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Efecto de valuación de propiedades de inversión	(1,947,717)	1,279,544
Efecto de valuación de instrumentos financieros	-	32,238
Fluctuación cambiaria de la deuda	121,119	1,102,154
Intereses a cargo	810,460	1,039,175
Suma	1,402,114	9,353,799
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(726,946)	(233,324)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(604,878)	(144,269)
Pagos anticipados	(5,691)	229,860
Inventarios inmobiliarios	1,140,167	(52,353)
Otros activos	25,946	(28,761)
Cuentas por pagar a proveedores y proveedores de terrenos	(510,620)	(648,481)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(16,130)	17,266
Anticipos y depósitos de clientes	(287,360)	153,614
Rentas recibidas anticipadamente y depósitos en garantía	678,693	(1,183,398)
Impuestos y gastos acumulados	139,923	(268,957)
Impuestos a la utilidad pagados	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,235,218	7,194,996
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Altas de construcción en proceso, propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento e inmuebles, mobiliario y equipo	(279,901)	-
Participación en las utilidades de compañías asociadas	50,539	47,850
Inversiones en acciones de asociadas	-	264,372
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(229,362)	312,222
Efectivo a aplicar en actividades de financiamiento(efectivos a obtener en actividades de financiamiento):	1,005,856	7,507,218
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos obtenidos	1,695,047	833,754
Pagos de préstamos	(2,271,892)	(6,935,446)
Intereses pagados	(810,460)	(1,039,175)
Aportaciones para futuros aumentos de capital	112,782	(298,483)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(1,274,523)	(7,439,350)
<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:</u>		
Aumento neto de efectivo y equivalentes	(268,667)	67,868
Efectos por cambios en el valor del efectivo	236,754	(220,756)
Saldo al principio del período	341,563	494,451
Saldo al final del período	\$ 309,650	\$ 341,563

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

GRUPO GICSA, S.A. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en miles de pesos mexicanos)

Nota	Capital social	Utilidades retenidas	Efecto de conversión a moneda de reporte	Valuación de instrumentos financieros	Participación no controladora	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Total de Participación no controladora	Total de capital contable
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	\$ 677,224	\$ 8,671,302	\$ 91,509	\$ (33,858)	\$ 1,743,363	\$ -	\$ 1,743,363	\$ 11,149,540
Traspaso efecto de conversión a moneda de reporte a los resultados acumulados	-	91,509	(91,509)	-	-	-	-	-
Aumento en la participación no controladora	-	-	-	-	-	264,372	264,372	264,372
Disminución en la participación no controladora	-	-	-	-	(225,154)	-	(225,154)	(225,154)
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	33,858	-	-	-	33,858
Decreto de dividendos	-	(162,350)	-	-	-	-	-	(162,350)
Convenio de terminación contrato de Asociación	-	-	-	-	-	(264,372)	(264,372)	(264,372)
Utilidad neta del año	-	4,370,745	-	-	289,029	-	289,029	4,659,774
Efectos de conversión a moneda de reporte	-	-	(14,174)	-	-	-	-	(14,174)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	677,224	12,971,206	(14,174)	-	1,807,238	-	1,807,238	15,441,494
Utilidad neta del año	-	1,741,412	-	-	162,872	-	162,872	1,904,284
Efectos de conversión a moneda de reporte	-	-	19,569	-	-	-	-	19,569
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	\$ 677,224	\$ 14,712,618	\$ 5,395	\$ -	\$ 1,970,110	\$ -	\$ 1,970,110	\$ 17,365,347

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

GRUPO GICSA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

(ANTES CABI CONTROL, S.A. DE C.V.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto que indique otra denominación)

NOTA 1 - ACTIVIDADES Y EVENTOS SIGNIFICATIVOS:

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

La Compañía tiene una duración de 99 años y el domicilio principal de sus actividades es Palmas No. 905, Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 11510, México, D.F.

NOTA 2 – EVENTOS IMPORTANTES:

Con fecha 7 de marzo de 2013, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas acordó la escisión parcial de las siguientes sociedades:

- Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.
- Cabi by the Sea, S. de R.L. de C.V.
- Cabi Outlet Guadalajara, S.A. de C.V.
- Cabi Outlet Monterrey, S.A. de C.V.
- Cabi Sur, S.A. de C.V.
- Cabi Cozumel, S.A. de C.V.
- Cabi Industrial, S.A. de C.V.
- Cabi La Isla, S. de R.L. de C.V.
- Cabi Naves Industriales, S.A. de C.V.
- Cabi Tultitlan, S.A. de C.V.
- Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V.

Para crear:

- Controladora Algol, S.A.P.I. de C.V.
- Control ACAD, S.A.P.I. de C.V.
- Controladora Bamiz, S.A.P.I. de C.V.
- Controladora Bashary, S.A.P.I. de C.V.
- Controladora ECAD, S.A.P.I. de C.V.
- Grupo Triple Cabada, S.A.P.I. de C.V.
- Control Jali, S.A.P.I. de C.V.
- Control Caza, S.A.P.I. de C.V.
- Pichahua, S.A.P.I. de C.V.
- Grupo JAC-JAI, S.A.P.I. de C.V.
- ADA Controladora, S.A.P.I. de C.V.
- Controladora E-A, S.A.P.I. de C.V.

No teniendo operaciones propias y solamente por los activos, pasivos y aportaciones de capital recibidos motivo de la escisión.

Con fecha 1 de mayo de 2013, Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V., celebró contrato de adhesión al Fideicomiso No. F/1401 con Deutsche Bank México, S.A. Institución de banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso irrevocable.

Como vendedor, celebraron un contrato de adhesión con el Fideicomiso para aportar una propiedad sin construcciones, a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) del Fideicomiso, cuyo objeto es el arrendamiento de bienes inmuebles conforme a las disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta que regula a los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces ("FIBRAS").

De acuerdo al contrato de adhesión al fideicomiso correspondiente, se aportó al fideicomiso un terreno, por \$300,000 entregando en contraprestación 10,676,005 CBFIs, con un valor de \$28.1004 cada uno, de los cuales no tienen derechos económicos ni corporativos, hasta la cancelación de la hipoteca existente a favor de Berol, S. de R.L. de C.V., y se mantendrán en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio del fideicomiso hasta que se concluya la aportación de las propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta el 1 de enero de 2014. Los efectos por dicha aportación originaron una utilidad de \$196,125.

Adicionalmente por instrucción irrevocable de Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V., y para liquidar pasivos previamente adquiridos con un grupo de personas físicas el fiduciario del Fideicomiso se obliga a entregar a dichas personas a mas tardar el 1 de enero de 2014, 5,338,002 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)

Con fecha 1 de agosto de 2012, algunas subsidiarias celebraron contrato de adhesión al Fideicomiso No. F/1401 con Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso irrevocable donde:

- Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.
- Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V.
- Cabi Sur, S.A. de C.V.
- Cabi Tultitlan, S.A. de C.V.
- Cabi Industrial, S.A. de C.V.
- Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V.
- Cabi by the Sea, S. de R.L. de C.V.
- Cabi La Isla, S. de R.L. de C.V.
- Cabi Outlet Guadalajara, S.A. de C.V.
- Cabi Cozumel, S.A. de C.V.
- Cabi Outlet Monterrey, S.A. de C.V.

Como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con el Fideicomiso para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria, y un préstamo con la Institución Financiera GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. ("GE Real Estate México"), a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) del Fideicomiso, cuyo objeto es el arrendamiento de bienes inmuebles conforme a las disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta que regula a los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces ("FIBRAS").

De acuerdo al contrato de adhesión al fideicomiso correspondiente al portafolio denominado "Morado", se aportaron al fideicomiso bienes inmuebles, por \$11,600,000 y pasivos por \$8,400,000 entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, con un valor de \$24.61 cada uno, de los cuales 341,324,665 no tienen derechos económicos ni corporativos, hasta que se hayan liquidado totalmente los créditos "GEREM" y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000 se mantendrán en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio del fideicomiso hasta que se concluya la aportación de las propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta el 31 de diciembre de 2013, lo primero que suceda. Los efectos por dicha aportación originaron una utilidad de \$5,924,003 neto de pérdida por \$32,014 por la cesión de derechos de cobro de clientes.

NOTA 3 - BASES DE PRESENTACIÓN:

- a. Declaración de cumplimiento: Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o (IFRS por sus siglas en idioma inglés) e interpretaciones emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) (IASB por sus siglas en idioma inglés), a la fecha de preparación de estos estados financieros consolidados .
- b. Bases de medición: Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles (propiedades de inversión) que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros. El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada por activos.
- c. Costo histórico: El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos, bienes y servicios.
- d. Unidad monetaria de los estados financieros consolidados: Los estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y por los años que terminaron en esas fechas, incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- e. Clasificación de costos, gastos y utilidad de operación: La compañía ha elaborado sus estados consolidados de utilidad integral, clasificándolos por la función de sus partidas, ya que al agrupar sus costos y gastos en forma general permite conocer los distintos niveles de utilidad. Adicionalmente se presenta el importe de la utilidad de operación por separado por ser útil para interpretar los estados consolidados de resultado integral.
- f. Consolidación de estados financieros: Los estados financieros consolidados incluyen de manera integral línea a línea los estados financieros de aquellas compañías subsidiarias en las que se tiene control; los estados financieros de las compañías asociadas en las que existe control compartido se incluyen línea a línea en la proporción en la que se participa. Las inversiones en acciones en asociadas, en las cuales la Compañía posee el 10% o más pero no se ejerce control, se valúan conforme al método de participación.

Estos estados financieros consolidados incluyen los de Grupo GICSA y los de sus subsidiarias, cuya participación accionaria en su capital social se muestra a continuación.

Compañía	Participación		Actividad
	2013 %	2012 %	
Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de naves industriales en Tlalnepanitla, Estado de México.
Inmobiliaria Marroquí, 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 Conjuntos Residenciales, S.A. de C.V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo y comercialización de departamentos residenciales en Cancún, Quintana Roo.

Compañía	Participación		Actividad
	2013 %	2012 %	
Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales en varios centros comerciales ubicados principalmente en Cancún, Quintana Roo, Guadalajara, Jalisco y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S.A.P.I. de C.V.	50	50	Desarrollo de un centro comercial en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Banco JP Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple F/0096	50	50	Arrendamiento de locales comerciales en un centro comercial ubicado Coatzacoalcos, Veracruz.
Paseo Inter, S.A.P.I. de C.V.	50	50	Arrendamiento de un centro comercial en la Ciudad de México.
Fórum Tlaque, S.A.P.I. de C.V.	50	50	Arrendamiento de un centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Fórum Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V.	50	50	Desarrollo de un centro comercial en la Ciudad de Puebla.
Desarrollo Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C.V.	50	50	Desarrollo de oficinas corporativas en la Ciudad de México.

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías consolidadas han sido eliminados en estos estados financieros.

La participación en los resultados y cambios patrimoniales de las subsidiarias compradas, vendidas, incorporadas o desincorporadas durante los ejercicios, se incluye en los estados financieros consolidados, desde o hasta la fecha en que se llevaron a cabo las transacciones.

El control se obtiene cuando Grupo GICSA:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha Compañía, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la Compañía en la que invierte.

La Compañía reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando Grupo GICSA tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una inversión, Grupo GICSA tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. Grupo GICSA considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de las Compañías en una inversión son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de Grupo GICSA en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos.
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por Grupo GICSA, por otros accionistas o por terceros.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que Grupo GICSA tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a Grupo GICSA, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Los cambios en las inversiones en subsidiarias de la Compañía que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital contable. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Compañía se ajusta para reflejar los cambios en la inversión en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de Grupo GICSA.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF (IFRS) aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

- g. Conversión de estados financieros: Para consolidar los estados financieros, de ciertas subsidiarias mexicanas cuya moneda de registro y de reporte es el peso, pero su moneda funcional es el dólar estadounidense, GICSA convierte dichos estados financieros a pesos mexicanos, considerando la siguiente metodología:

Los estados financieros de ciertas subsidiarias son convertidos de su moneda de registro y reporte a su moneda funcional, utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos monetarios, 2) histórico para activos no monetarios, pasivos no monetarios y capital contable y 3) el de la fecha de devengamiento para los ingresos, costos y gastos, excepto los que provienen de partidas no monetarias que se convierten al tipo de cambio histórico de la partida no monetaria. Los efectos de conversión se registran en el resultado integral de financiamiento. Posteriormente, para convertir los estados financieros de la moneda funcional al peso mexicano, se utilizan los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos y 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengamiento para todos los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el capital contable.

Las monedas de registro y funcional de las subsidiarias mexicanas, son como sigue:

Compañía	Moneda de registro	Moneda Funcional
Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V.	Peso	Dólar estadounidense
Bank of America México, S.A. Institución de Banca Múltiple FID F010	Peso	Dólar estadounidense
Bank of America México, S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso F009	Peso	Dólar estadounidense
Cabi Cozumel, S.A. de C.V.	Peso	Dólar estadounidense
Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.	Peso	Dólar estadounidense
Inmobiliaria Arcos Bosques, S.A. de C.V.	Peso	Dólar estadounidense

Los tipos de cambio utilizados en los diferentes procesos de conversión, son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre	\$ 13.0765	\$ 13.0101
Tipo de cambio promedio del ejercicio	<u>\$ 12.8210</u>	<u>\$ 13.1680</u>

La compañía realiza el registro de las operaciones en moneda extranjera a la paridad del peso mexicano a la fecha de la operación, de acuerdo a las disposiciones legales mexicanas. La razón por la cual la compañía utiliza una moneda de informe diferente corresponde a que la mayoría de sus operaciones se realizan en dólares americanos.

- h. Inversión en acciones de compañías asociadas: Las inversiones permanentes en las entidades que se tiene influencia significativa y que no constituye una subsidiaria, ni se considera participación en un negocio conjunto. La influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas. Los resultados de los activos y pasivos de las compañías asociadas son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación. Las inversiones en compañías asociadas se registran en el estado de situación financiera consolidado inicialmente con base en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la entidad a la fecha de la adquisición. Dicho valor es ajustado con posterioridad al reconocimiento inicial por la porción correspondiente tanto de las utilidades o pérdidas integrales de la asociada como de la distribución de utilidades o reembolsos de capital de la misma. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es mayor que el valor de la inversión en la asociada, la diferencia corresponde al crédito mercantil el cual se presenta como parte de la misma inversión. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor de la inversión, este último se ajusta al valor razonable de la contraprestación pagada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual. Las pérdidas de una compañía asociada en exceso a la participación de la compañía en la misma, se reconoce siempre y cuando la compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Si una entidad de la compañía efectúa una transacción con una Compañía asociada de la Compañía, se eliminan las utilidades y pérdidas no realizadas de manera proporcional respecto a la participación de la compañía en dicha sociedad.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Compañía deja de reconocer el método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta.

- i. Combinación de negocios: La adquisición de subsidiarias y negocios se reconoce utilizando el método de compra. La contraprestación para cada adquisición se valúa al valor razonable (a la fecha de intercambio) de los activos cedidos, pasivos asumidos y los instrumentos de capital emitidos por la compañía a cambio del control de la sociedad adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en los resultados al ser incurridos.

Si aplica, la contraprestación para la adquisición que incluye cualquier activo o pasivo originado por un acuerdo de contraprestación contingente, valuado a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en dicho valor razonable se ajustan contra el costo de adquisición, donde se clasifican como ajustes del periodo de valuación. Todos los otros cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente se clasifican como un activo o pasivo de conformidad con las NIIF correspondientes. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente clasificada como capital, no se reconocen.

Los activos identificables, pasivos y pasivos contingentes de la adquirida que cumplen con las condiciones para reconocimiento de acuerdo a la NIIF No. 3, se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición, excepto que:

Los activos o pasivos por impuesto diferido se reconocen y valúan de conformidad con la NIC 12 impuesto a las ganancias.

Los activos (grupo de activos para su venta) que son clasificados como mantenidos para su venta de conformidad con la NIIF 5 activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, se valúan de conformidad con dicha norma.

Si el reconocimiento inicial de una combinación de negocios no se ha completado al final del periodo que se informa, en el cual ocurre la combinación, la compañía reporta importes provisionales para las partidas cuyo reconocimiento está incompleto. Durante el periodo de valuación, la adquirente reconoce ajustes a los importes provisionales o reconoce activos o pasivos adicionales necesarios para reflejar la información nueva obtenida sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición y, que de conocerse, habrían afectado la valuación de los importes reconocidos en esa fecha.

El periodo de valuación es el periodo a partir de la fecha de adquisición hasta que la compañía obtiene información completa sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición el cual está sujeto a un máximo de un año.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revalorización el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia sobre una buena oportunidad de compra.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias actuales y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La base de la opción de medición se realiza en base a cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, en base a lo especificado por otra IFRS.

- j. Utilidad integral: Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados consolidado. Las otras partidas de utilidad integral están representadas en 2013 y 2012, por los efectos de conversión de las operaciones de subsidiadas en moneda extranjera. Al momento de realizarse los activos y pasivos que originaron las otras partidas de utilidad integral, estas últimas se reconocen en el estado de resultados consolidado.

- k. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal.
- l. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:
- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
 - Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del nivel 1, sea directa o indirectamente,
 - Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.
- m. Liquidez y negocio en marcha: Al 31 de diciembre de 2012, los pasivos a corto plazo exceden a los activos circulantes por \$1,663,678. Sin embargo, la Compañía considera que no existe un problema de liquidez; ya que es común en la industria tener un ciclo operativo más largo (mayor a doce meses) y debido a que al 31 de diciembre de 2012, se tienen anticipos, rentas recibidas anticipadamente, aportaciones para futuros aumentos de capital y depósitos para futuras ventas y en garantía por \$3,339,321, lo cual consideran seguirán captando adicionalmente, la Compañía ha conseguido nuevos inversionistas los cuales han aportado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, \$2,224 y \$264,372, respectivamente, principalmente a través de aportaciones para futuros aumentos de capital. La Compañía al 31 de diciembre 2013 y 2012, se encuentra desarrollando diversos proyectos inmobiliarios para arrendamiento (centros comerciales y edificios de oficinas corporativas), así como proyectos inmobiliarios de vivienda residencial para la venta. La consecución de sus proyectos inmobiliarios dependerá de eventos en el futuro, incluidos entre otros, el obtener y mantener un adecuado financiamiento para desarrollar los proyectos inmobiliarios ya mencionados, obtener la aprobación de las obras de urbanización ante las autoridades correspondientes, la realización del plan maestro del proyecto, conseguir una base de arrendatarios reconocidos, escindir algunas de sus compañías subsidiarias, y lograr un nivel adecuado de ingresos para soportar la estructura de costos de la Compañía.

NOTA 4 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Las NIIFs (IFRS), requieren que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Las estimaciones se basan en la información disponible y en el conocimiento y juicio de la administración de acuerdo a la experiencia y hechos actuales, sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, ha implementado procedimientos de control para asegurar que sus políticas contables son aplicadas oportuna y adecuadamente. Aun cuando los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones, la Administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables seguidas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros consolidados, son las siguientes:

- a. Reconocimiento de los efectos de la inflación - Los efectos de inflación se reconocen cuando la inflación acumulada durante los últimos tres años se aproxime o rebase el 100%, es decir en economías hiperinflacionarias.

- b. Activos financieros, se valúan inicialmente a valor razonable, más los costos de transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados como valor razonable con cambios a través de resultados, los cuales se valúan inicialmente a valor razonable. Se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: "activos financieros a valor razonable con cambios que afectan a resultados", "inversiones conservadas al vencimiento", "activos financieros disponibles para su venta" y "cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial.

Además del efectivo y equivalentes, los principales activos financieros que tiene la compañía son clasificados como cuentas por cobrar, los cuales se valúan a costo amortizado mediante el método de tasa de interés efectiva, que se describe a continuación.

Método de la tasa de interés efectiva - el método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros en efectivo (incluyendo todos los honorarios y pagos o cobros que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, con el importe neto en libros en su reconocimiento inicial.

El ingreso se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros diferentes a los activos financieros clasificados como a valor razonable con cambios a través de resultados.

Deterioro de activos financieros -los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados.

Cuando existe evidencia objetiva de que como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se incluye la experiencia pasada de la compañía con respecto a la cobranza.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable.

Se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en utilidad integral se reclasifican a los resultados del periodo.

Baja de activos financieros - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

- c. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos (gastos) financieros del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión y mesa de dinero y se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados o a su valor de mercado, el que sea menor, los rendimientos se registran en los resultados de cada ejercicio. El efectivo restringido incluye principalmente depósitos bancarios para el pago de servicio de la deuda y garantías colaterales para respaldar las fluctuaciones generadas por los instrumentos financieros derivados contratados.
- d. Inventarios inmobiliarios y costo de ventas - El inventario inmobiliario consiste en departamentos de tipo residencial en condominio y villas residenciales para la venta e incluyen los terrenos, terrenos en desarrollo, costos y gastos incurridos como parte de la construcción. Se registra, a su costo de construcción, incluyendo todos los costos directos de terrenos, desarrollo y construcción en proceso, incluyendo el costo integral de financiamiento relacionado con el desarrollo y construcción, sin exceder su valor neto de realización, menos los montos cargados al costo de ventas basados en un prorrateo del proyecto.

La Compañía revisa el valor en libros de los inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de deterioro que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. El deterioro se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales por los departamentos villas residenciales que exceden a los ingresos totales estimados y compromisos de venta en firme.

- e. Propiedades de Inversión (Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento, en garantía) - Representan inmuebles para arrendamiento, principalmente edificios de oficinas corporativas, centros comerciales y naves industriales. Se registran a su valor de adquisición o costo de construcción, el cual incluye el costo de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones del uso que se pretende, costos de desmantelamiento y remoción del activo y en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Compañía. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el ejercicio en que se originan. Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición y se valúan como sigue.

Rubro	Centros Comerciales	Oficinas Corporativas	Naves industriales	Conjuntos residenciales	Servicios
Centros comerciales	Múltiplos	-	-	-	-
Naves industriales y mejoras	-	-	Múltiplos	-	-
Edificios	Múltiplos	Múltiplos	Múltiplos	-	Costo
Terrenos	Múltiplos	Múltiplos	Múltiplos	-	-
Gastos preoperativos	Costo	Costo	Costo	Costo	-
Maquinaria y equipo	Costo	-	-	Costo	Costo
Mobiliario y equipo	-	Costo	Costo	Costo	Costo
Equipo de transporte	-	-	-	Costo	Costo
Obras en proceso	Costo	-	Costo	Costo	-
Equipos menores	Costo	Costo	Costo	-	Costo
Equipo de cómputo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo

El múltiplo VE/EBITDA, valor de la empresa mediante utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, de empresas públicas considerando el riesgo país y una tasa de liquidez ajustada del 20% y se utiliza para determinar el valor razonable de las propiedades, proporcionados por Institución de Crédito.

En los demás bienes se utilizó el costo histórico depreciado para reflejar su costo atribuido a la fecha de transición.

Las reparaciones y mantenimiento se registran en los costos y gastos del ejercicio en que se incurren las adaptaciones y mejoras se capitalizan, el costo financiero incurrido durante el periodo de construcción de las propiedades se capitalizan.

Los gastos capitalizables; representan principalmente comisiones, honorarios y otros costos de atracción y se amortizan en un plazo equivalente al promedio del término de los contratos de arrendamiento que es de tres a seis años. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil del activo relacionado. Cada componente de los equipos, con costo significativo en relación al costo total se deprecia por separado. La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	Años promedio
Edificios de oficinas corporativas, centros comerciales, naves industriales y mejoras	40 años
Gastos capitalizables	6 años

- f. Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo - Se registran a su costo de adquisición o costo de construcción, menos su depreciación. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones de uso que se pretenda utilizar, y en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Compañía.

El costo financiero incurrido durante el periodo de construcción e instalación de los inmuebles se capitalizó.

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos, como sigue:

	Años promedio
Edificio	20
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Otros activos	6

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

- g. Deterioro de activos de larga duración en uso - La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración por sus inmuebles, propiedades y mejoras en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores económicos y legales. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no presenta indicios de deterioro.
- h. Costos por préstamos - Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta 'activos calificables', los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.

Los costos sujetos a capitalización incluyen diferencias cambiarias relacionadas con préstamos denominados en moneda extranjera, y estos se consideran como un ajuste al gasto por interés hasta el equivalente a un gasto por interés en moneda local

- i. Política de administración de riesgos financieros - Las actividades que realiza la Compañía la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario y el de las tasas de interés) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez.

La Compañía busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el estado de situación financiera (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste (compromisos en firme y transacciones pronosticadas altamente probables de ocurrir).

La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados, se rige por las políticas de la Compañía aprobadas por el Consejo de Administración y se lleva cabo a través de las áreas de planeación Financiera y de crédito y cobranza. Por política interna la contratación de instrumentos financieros derivados es responsabilidad conjunta de las áreas de la Dirección General Adjunta y de Planeación Financiera. El cumplimiento de las políticas establecidas por la Dirección General Adjunta y los límites de exposición son revisados por el Consejo de Administración. La tesorería corporativa, junto con el área de crédito y cobranzas reporta sus actividades de forma trimestral al Consejo de Administración que monitorea los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

- j. Instrumentos financieros derivados - La Compañía obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, contrata instrumentos financieros derivados swaps de tasa de interés que convierten su perfil de pago de intereses, de tasa variable a fija. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada institución. La política de la Compañía es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

La Compañía reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los derivados designados como cobertura reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúen a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados.

La Compañía suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando la entidad decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral en el capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los resultados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad contable, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el costo integral de financiamiento y los contratados con fines de negociación se reconocen en otros gastos.

En aquellos instrumentos financieros derivados que requieren colaterales, la política es que se efectúen los depósitos necesarios inicialmente o se establezcan cartas de crédito (contingente) al momento de contratación buscando acotar la exposición al riesgo.

- k. Pasivos financieros, se clasifican como deuda o capital - La compañía evalúa la clasificación de los instrumentos que emite ya sea como instrumentos de deuda o capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y sus características.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados - Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica para fines de negociación o se designa a su valor razonable con cambios a través de resultados:

Se clasifican con fines de negociación los instrumentos financieros derivados excepto los que son designados y son efectivos como cobertura. La compañía valúa sus instrumentos financieros derivados de cobertura a valor razonable. La compañía no tiene pasivos financieros designados con cambios a través de resultados.

Otros pasivos financieros – Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción. La compañía valúa los préstamos con posterioridad al reconocimiento inicial a costo amortizado utilizando su tasa de interés efectiva.

Baja de pasivos financieros - La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la compañía se cumplen, cancelan o expiran.

- i. Anticipos y depósitos para ventas futuras - Representan depósitos por contratos para ventas futuras departamentos residenciales y locales comerciales, los cuales se llevaran a resultados una vez que se perfeccione la venta.
- m. Rentas recibidas anticipadamente - Las rentas anticipadas representan anticipos de rentas que se aplicarán a resultados conforme se devenguen de acuerdo a la duración de los contratos de arrendamiento.
- n. Depósitos en garantía - Son depósitos de los arrendatarios, principalmente en dólares estadounidenses, para garantizar el pago oportuno de las rentas de los locales comerciales, naves industriales y oficinas corporativas propiedad de la Compañía.
- o. Otros activos – Los costos erogados en la fase de desarrollo y que dan origen a beneficios económicos futuros, porque cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en la recuperación de los propios proyectos que los originan. Se incluyen principalmente en comisiones mercantiles por la preventa y venta de departamentos residenciales, las cuales se llevaran a resultados conforme se perfeccione la Venta de departamentos residenciales y por un contrato de concesión a plazo determinado.
- p. Provisiones - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente ya sea legal o asumida, como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- q. Costos de beneficios a los empleados a largo plazo y al retiro - El pasivo por primas de antigüedad, se otorgan a todos sus empleados cuando se separen y sean personas que tengan quince años o más laborando o aquellos que sean despedidas independientemente del tiempo de antigüedad en la Compañía. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a doce días de salario por cada año de servicio valuados al salario más reciente del empleado sin exceder de dos veces el salario mínimo general vigente. Las personas que tienen derecho a esta prima de antigüedad son aquellas que tengan quince años ó más laborando y renuncien voluntariamente o que sean despedidas. El pasivo por primas de antigüedad se registra conforme se devenga. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el pasivo por este concepto se considera poco importante.
- r. Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)- La PTU, se registra en los resultados del ejercicio en que se causa y se presenta en los gastos de operación en el estado de resultados.
- s. Impuestos a la utilidad- El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. Los impuestos causados por ISR e IETU, se basan en las utilidades fiscales y en flujos de efectivo de cada ejercicio conforme a las leyes vigentes, respectivamente. La utilidad fiscal difiere de la utilidad reportada en el estado de resultados consolidados, debido a las partidas de ingresos o gastos gravables o deducibles en otros años, partidas que no sean gravables o deducibles o partidas gravables o deducibles que no se

reconocen en la utilidad integral. El pasivo de la Compañía por concepto de impuestos causados se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas al final del ejercicio sobre el cual se informa. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía causará ISR o IETU, y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará (IETU hasta 2012). El diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El impuesto al activo (IMPAC) que se espera recuperar, se registra como un crédito fiscal o un impuesto por recuperar y se presenta en el estado de situación financiera en el rubro de impuestos a la utilidad diferidos.

- t. Transacciones en moneda extranjera - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, excepto por las que se capitalizaron a los activos calificables por proyectos inmobiliarios.
- u. Reconocimiento de ingresos y costos - Los ingresos y costos se reconocen en el periodo que se transfieren los riesgos y beneficios a los clientes. Siendo como sigue:
 - i) Los ingresos por venta de departamentos residenciales y de espacios comerciales de desarrollos terminados se reconocen cuando la Compañía 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. El inventario inmobiliario de departamentos residenciales se registra en el costo de ventas con base en un prorrateo de los valores de venta de los departamentos y espacios comerciales vendidos.
 - ii) Los ingresos y costos por arrendamiento y otros servicios relacionados como comisiones, premios, cuotas de mantenimiento y publicidad, y rentas anticipadas se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.
- v. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres:

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la nota 3, la administración de la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de situación financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son como sigue:

La Compañía revisa la estimación de la vida útil y método de depreciación sobre sus inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada período de reporte y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de manera prospectiva. Adicionalmente, revisa los valores en libros a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Dichas estimaciones se detallan en la nota 3.

La Compañía tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, que se detallan en la nota 24, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Compañía considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Por los servicios de arrendamiento y que se pacta un cobro de intereses con el cliente, la Compañía estima que el valor razonable de la contraprestación a recibir difiere, debido al valor del dinero en el tiempo, del valor nominal de dicha contraprestación, por lo que dichas transacciones deben de incluir un costo financiero. Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Compañía reconoce en su caso el deterioro de las cuentas por cobrar mediante una estimación de cuentas de cobro dudoso, como se detalla en la nota 5.

Para efectos de determinar el impuesto diferido, la Compañía debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Compañía será causante de IETU o ISR, y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación de los impuestos diferidos.

Para la valuación de los instrumentos financieros, la Compañía usa técnicas de valuación que incluye información que no se obtiene de mercados observables para estimar el valor razonable de ciertos instrumentos financieros. La Administración cree que las técnicas de valuación seleccionadas y los supuestos son apropiados para la determinación del valor razonable de instrumentos financieros.

- w. Nuevos pronunciamientos: En el ejercicio de 2013, la Compañía aplicó una serie de nuevas y modificadas NIIF (IFRS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las enmiendas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de activos y pasivos Financieros -La Compañía aplicó en el ejercicio 2013, las modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones - Compensación de activos y pasivos Financieros* de conformidad con la NIC 32 "Instrumentos Financieros". Las modificaciones a la IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar incluso si ellos no han sido compensados de conformidad con la NIC 32. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres:

Dado que la Compañía no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a las Normas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones, tanto nuevas y modificadas: En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones, posterior a la emisión de las normas siguientes y se emitieron para aclarar y dar cierta orientación de la transición en la aplicación por primera vez de las Normas y limitar el requerimiento de proporcionar información comparativa ajustada solo para el año comparativo inmediatamente precedente.

IFRS 10, Estados financieros consolidados,

IFRS 11, Acuerdos conjuntos

IFRS 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades,

IAS 27, (revisada en 2011), Estados financieros separados

IAS 28 (revisada en 2011), Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados.

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Compañía no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo.

Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a IAS 1 Presentación de las partidas de Otros Resultados Integrales

La Compañía aplicó las modificaciones a la IAS 1, Presentación de las partidas de otros resultados integrales por el ejercicio de 2013. Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultados integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el "estado de resultados integrales" cambia de nombre a "estado de resultados y otros resultados integrales" y el "estado de resultados" continúa con el nombre de "estado de resultados". Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren que las partidas de otros resultados integrales se agrupen en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas bases y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos a la utilidad. Las modificaciones se han aplicado retroactivamente, y por lo tanto la presentación de las partidas de otros resultados integrales se ha modificado para reflejar los cambios. Adicionalmente a los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la IAS 1 no da lugar a ningún impacto en resultados, otros resultados integrales ni en el resultado integral total.

Modificaciones a la IAS 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros: Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Las modificaciones aclaran el significado de "tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos" y "tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

La administración de la Compañía estima que la aplicación de esta norma revisada sobre la compensación de activos y pasivos financieros, no tendrá ningún efecto en la presentación del estado consolidado de posición financiera

NOTA 5 - EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 99,426	\$ 78,009
Efectivo restringido (Nota 16)	210,224	263,554
	<u>\$ 309,650</u>	<u>\$ 341,563</u>

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar a arrendatarios	\$ 67,514	\$ 52,447
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	79,205	172,534
	146,719	224,981
Estimación para cuentas de cobro dudoso y devoluciones de departamentos	(17,656)	(14,484)
	129,063	210,497
Impuesto al valor agregado e ISR por recuperar	879,270	873,772
Partes Relacionadas y otras cuentas por cobrar	828,183	224,499
Cuentas por cobrar por cesión de derechos fiduciarios	278,782	83,841
Cuentas por cobrar por administración de proyectos	32,186	27,929
	2,018,421	1,210,041
	<u>\$ 2,147,484</u>	<u>\$ 1,420,538</u>

En 2012, con motivo del contrato de adhesión al Fideicomiso No. F/1401, (nota 2) se cedieron derechos de cobro de sus clientes por \$104,000, por un monto equivalente a \$76,000.

Los cambios en la estimación para cuentas de cobro dudoso, son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al inicio del año	\$ 14,484	\$ 79,059
Incremento en la reserva	3,172	-
Cancelación de reserva	-	(64,575)
Saldos al final del año	<u>\$ 17,656</u>	<u>\$ 14,484</u>

NOTA 7 – INVENTARIO INMOBILIARIO:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Construcción en proceso	\$ 1,976,244	\$ 3,116,411
Menos- Porción circulante	761,809	837,823
	<u>\$ 1,214,435</u>	<u>\$ 2,278,588</u>

Durante el ejercicio 2011, la Compañía decidió efectuar un estudio del valor del inventario inmobiliario de departamentos y villas residenciales disponibles para la venta, derivado de este estudio, la Compañía decidió reflejar una baja de valor en el inventario inmobiliario por \$41,775.

Los movimientos de las construcciones en proceso son como sigue:

	Construcciones en proceso	Inventario inmobiliario	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 1,183,098	\$ 1,095,490	\$ 2,278,588
Adiciones	-	-	-
Disposiciones	(933,800)	(130,353)	(1,064,153)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 249,298	\$ 965,137	\$ 1,214,435

	Construcciones en proceso	Inventario inmobiliario	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	\$ 864,193	\$ 1,350,487	\$ 2,214,680
Adiciones	318,905	-	318,905
Disposiciones	-	(254,997)	(254,997)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 1,183,098	\$ 1,095,490	\$ 2,278,588

NOTA 8 – PROPIEDADES Y MEJORAS DESTINADAS AL ARRENDAMIENTO EN GARANTÍA:

	2013	2012
Centros comerciales y mejoras	\$ 14,770,228	\$ 12,633,776
Edificios	8,729,732	8,848,929
Naves industriales	943,961	950,262
Gastos capitalizables	1,183,768	1,223,219
Adaptaciones en naves industriales	1,063,001	873,766
	26,690,690	24,529,952
Depreciación y amortización acumuladas	1,953,043	1,680,674
	24,737,647	22,849,278
Construcción en proceso	10,369	390,311
Terrenos	3,139,538	3,310,170
	3,149,907	3,700,481
	\$ 27,887,554	\$ 26,549,759

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía se encuentran otorgadas en garantía de los pasivos bancarios a largo plazo que se mencionan en las Notas 11 y 12.

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2013 y 2012, es como sigue:

Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento, en garantía	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Adiciones	Bajas	Efectos de conversión	Saldos al 31 de diciembre de 2013
Centros comerciales y mejoras	\$ 12,633,776	\$ 2,286,850	\$ 150,398	\$ -	\$ 14,770,228
Edificios	8,848,929	56,508	440,597	264,892	8,729,732
Naves industriales	950,262	22,937	29,238	-	943,961
Gastos capitalizables	1,223,219	15,036	55,036	549	1,183,768
Adaptaciones en naves industriales	873,766	220,366	31,131	-	1,063,001
	24,529,952	2,601,697	706,400	265,441	26,690,690
Depreciación y amortización acumuladas	(1,680,674)	(277,187)	(4,818)	-	(1,953,043)
	22,849,278	2,324,510	701,582	265,441	24,737,647
Construcción en proceso	390,311	29,516	409,459	-	10,368
Terrenos	3,310,170	81,774	312,705	60,300	3,139,539
	3,700,481	111,290	722,164	60,300	3,149,907
	\$ 26,549,759	\$ 2,435,800	\$ 1,423,746	\$ 325,741	\$ 27,887,554

Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento, en garantía	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Adiciones	Bajas	Efectos de conversión	Saldos al 31 de diciembre de 2012
Centros comerciales y mejoras	\$ 13,838,924	\$ 93,213	\$ 1,298,362	\$ -	\$ 12,633,775
Edificios	6,869,714	3,278,692	1,456,417	156,940	8,848,929
Naves industriales	1,303,252	337,641	690,631	-	950,262
Gastos capitalizables	1,714,577	1,029,773	1,521,131	-	1,223,219
Adaptaciones en naves industriales	1,174,552	303,540	604,326	-	873,766
	24,901,019	5,042,859	5,570,867	156,940	24,529,951
Depreciación y amortización acumuladas	(2,114,104)	(951,200)	(1,384,630)	-	(1,680,674)
	22,786,915	4,091,659	4,186,237	156,940	22,849,277
Construcción en proceso	8,759,929	623,646	8,993,263	-	390,312
Terrenos	5,695,374	-	2,413,598	28,394	3,310,170
	14,455,303	623,646	11,406,861	28,394	3,700,482
	\$ 37,242,218	\$ 4,715,305	\$ 15,593,099	\$ 185,334	\$ 26,549,759

NOTA 9 – INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO:

	2013	2012
Edificios	\$ 132,999	\$ 139,414
Mobiliario y equipo de oficina	229,134	228,225
Equipo de cómputo	48,259	44,730
Maquinaria y equipo	36,094	30,720
Equipo de transporte	11,780	5,985
Otros activos	105,633	94,783
	563,899	543,857
Depreciación y amortización acumulada	(189,406)	(152,179)
	374,493	391,678
Terrenos	4,070	4,070
	\$ 378,563	\$ 395,748

La conciliación entre los valores en libros al inicio y el final del ejercicio 2013 y 2012, es como sigue:

Inmuebles mobiliario y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Adiciones	Bajas	Efectos de conversión	Saldos al 31 de diciembre de 2013
Edificios	\$ 139,414	\$ 5,159	\$ 11,574	\$ -	\$ 132,999
Mobiliario y equipo	228,224	2,070	35,505	34,344	229,133
Equipo de cómputo	44,730	3,529	-	-	48,259
Maquinaria y equipo	30,720	6,264	890	-	36,094
Equipo de transporte	5,985	6,017	222	-	11,780
Otros activos	94,783	6,462	-	4,388	105,633
	543,856	29,501	48,191	38,732	563,898
Depreciación acumulada	(152,178)	(53,572)	(16,345)	-	(189,405)
	391,678	(24,071)	31,846	38,732	374,493
Terrenos	4,070	-	-	-	4,070
	\$ 395,748	\$ (24,071)	\$ 31,846	\$ 38,732	\$ 378,563

Inmuebles mobiliario y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Adiciones	Bajas	Efectos de conversión	Saldos al 31 de diciembre de 2012
Edificios	\$ 139,414	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 139,414
Mobiliario y equipo	194,440	38,801	5,017	-	228,224
Equipo de cómputo	44,982	-	252	-	44,730
Maquinaria y equipo	15,865	18,319	3,464	-	30,720
Equipo de transporte	4,989	996	-	-	5,985
Otros activos	40,244	56,569	6,418	4,388	94,783
	439,934	114,685	15,151	4,388	543,856
Depreciación acumulada	(176,691)	(13,489)	(38,002)	-	(152,178)
	263,243	101,196	(22,851)	4,388	391,678
Terrenos	56,687	-	52,617	-	4,070
	\$ 319,930	\$ 101,196	\$ 29,766	\$ 4,388	\$ 395,748

NOTA 10 –INVERSIÓN EN ACCIONES EN ASOCIADAS:

La inversión en acciones asociadas se integra como sigue:

Compañías	Porcentaje de participación %		Participación en el capital contable		Participación en las utilidades (pérdidas) de asociadas	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Desarrollos Tultipark, S.A. de C.V.	50	50	\$ 570,576	\$ 530,681	\$ 50,398	\$ 47,850
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio 17075-3	50	50	135,605	135,605	-	-
Evercore Mexico Capital Partners III L.P.	1.5	-	10,785	-	141	-
			\$ 716,966	\$ 666,286	\$ 50,539	\$ 47,850

NOTA 11 –INVERSIÓN EN FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN DE BIENES RAÍCES ("FIBRAS"):

De acuerdo al contrato de adhesión al fideicomiso correspondiente al portafolio denominado "Morado", se aportaron al fideicomiso bienes inmuebles, por \$11,600,000 y pasivos por \$8,400,000, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, con un valor de \$24.61 cada uno, de los cuales 341,324,665 no tienen derechos económicos ni corporativos, hasta que se hayan liquidado totalmente los créditos "GEREM" y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000, se mantendrán en una cuenta de Intermediación

Bursátil, segregados del resto del patrimonio del fideicomiso hasta que se concluya la aportación de las propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta el 31 de diciembre de 2013, lo primero que suceda.

Al 31 de diciembre de 2013, la valuación se presenta como sigue:

	<u>Valor inicial</u>	<u>Valor final</u>
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	130,028,444	130,028,444
Valor nominal	39.00	42.11
	<u>\$ 5,071,109</u>	<u>\$ 5,475,498</u>

Movimientos del ejercicio:

Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	5,338,002	5,338,002
Valor nominal	28.10	42.11
	<u>\$ 149,998</u>	<u>\$ 224,782</u>
Total Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	<u>\$ 5,221,107</u>	<u>\$ 5,700,280</u>

Al 31 de diciembre de 2012, la valuación se presenta como sigue:

	<u>Valor inicial</u>	<u>Valor final</u>
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	130,028,444	130,028,444
Valor nominal	24.61	39.00
	<u>\$ 3,200,000</u>	<u>\$ 5,071,109</u>

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, la Compañía obtuvo rendimientos de \$107,208 de los CBFIs correspondientes al Fideicomiso No. F/1401 con Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

NOTA 12 – CRÉDITOS MERCANTILES Y OTROS ACTIVOS:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Concesión Fórum Buenavista	\$ 114,867	\$ 138,377
Depósitos en garantía	9,891	9,667
Comisiones por ventas de departamentos pagadas	1,756	4,416
Total	<u>\$ 126,514</u>	<u>\$ 152,460</u>

NOTA 13 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y SWAPS DE TASA DE INTERÉS:

El valor razonable de los instrumentos financieros que posteriormente se presentan, ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los estados de posición financiera consolidados. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Nivel 1 son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

Nivel 2 son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y

Nivel 3 son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, y la porción circulante de préstamos bancarios y deuda a largo plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Compañía se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado

NOTA 14 – GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

En la tabla se muestra los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2013, de la Compañía con base en los periodos de pago:

	Menos de un año	Más de un año y menos de tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 1,539,249	\$ -	\$ -	\$ 1,539,249
Deuda con instituciones de crédito	333,216	1,656,616	9,884,729	11,874,561
Proveedores de terrenos	-	86,976	-	86,976
Acreeedores diversos	12,898	2,274,184	-	2,287,082
Total	\$ 1,885,363	\$ 4,017,776	\$ 9,884,729	\$ 15,787,868

NOTA 15 – PRÉSTAMOS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS:

La Compañía tiene diversos préstamos con instituciones financieras que devengan intereses a diferentes tasas de interés (London Interbank Offered Rate (LIBOR), Tasa Interbancaria de Equilibrio (TIIE) y tasa fija) de créditos en pesos a tasa fija del 6% al 19% y a tasa variable de 6.34% al 31.6152%, de créditos en dólares americanos a tasa fija del 1.92% al 15% y a tasa variable del 1.45% al 8.7458%, al 31 de diciembre de 2013. Los préstamos al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	2013	2012
Hypotheke Bank Frankfurt AG	\$ 644,350	\$ 1,344,350
Emisión de Certificados Bursátiles a través de Indeval		
Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	346,870	381,728
Clariden Leu, Ltd.	16,803	91,641
Sofoplus, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.N.R.	30,000	35,000
Servicios Financieros Contigo, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R.	43,593	46,500
Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V.	-	184,829
Xtra proyectos/ F Gamboa Fórum Buenavista S.A.P.I. de C.V.	415,000	-
GDN C y F, S.A. de C.V.	90,000	90,840
Corporativo Sensai, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.	-	50,000
E-GROUP y Grupo Novaro, S.A. de C.V.	70,000	70,000
Total	\$ 1,656,616	\$ 2,294,888

NOTA 16 – PASIVO A LARGO PLAZO:

(En miles de dólares estadounidenses, en donde se mencione)

	2013	2012
Créditos hipotecarios por pagar a GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. (GEREM) con garantías (1); el cual se divide como sigue:		
a) Créditos hipotecarios por 701,836 y 709,133 dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa fija del 2.23% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más 1.5% (1.75% al 2.05% y 1.75% al 2.14%) al 31 de diciembre 2013 y 2012 respectivamente, con vencimiento en 2013 y 2016.	\$ 2,766,490	\$ 3,655,981
b) Créditos hipotecarios por \$1,438,911 y \$131,110 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.52% y 6.82% en 2013 y tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 1.5% y 6.5% (5.282%; a 6.346% y del 10.5355 a 11.346 en 2013, con vencimiento entre 2014 y 2016.	1,570,021	1,252,879
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A., que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2.5% y 3.2% (del 6.0941% al 7.3475% y 6.9775% al 8.0450% al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente), con vencimiento en 2014 y 2021.	1,537,937	1,720,166
Crédito hipotecario por pagar a Santander Serfín, S.A. que devenga intereses con base en una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (7.3437% al 8.3975%) al 31 de diciembre de 2013, con vencimiento en 2016.	532,186	569,404
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 40,655 y 114,169 dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 1.92% al 1.97% y 6.5% al 15% en tasa fija con vencimientos en 2018.	2,024,556	2,032,025
Crédito hipotecario por pagar a Desarrollos Malecón del Sureste, S. A. de C. V. que devengan intereses con base en una tasa TIIE a 28 días más 4.75% (8.5326% al 9.5935%, en 2013, con vencimiento en 2025.	536,708	542,208
Crédito hipotecario por pagar a Ficein Unión de Crédito, S. A. de C.V. que devengan intereses con base en una más TIIE, a 28 días más 8.25% (13.0881% en 2012, con vencimiento en 2013.	-	71,244
Crédito por pagar con Santander México, S.A. por \$800,000 miles de pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 2.0% (del 5.79% al 6.293%), en 2013, con vencimiento en 2015 (2).	800,000	-
Crédito con Credit Suisse AG, por \$34,417 dólares americanos, que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 0.45%, en 2013, con vencimiento en 2016 (3).	450,047	-
	10,217,945	9,843,907
Menos – porción circulante de la deuda a corto plazo	(333,216)	(223,912)
Deuda a largo plazo	<u>\$ 9,884,729</u>	<u>\$ 9,619,995</u>

(1) Con fecha 27 de julio de 2006, la administración de la Compañía reestructuro sus créditos en dólares estadounidenses con GEREM firmando los siguientes convenios modificatorios, el primer convenio modificatorio de reestructuración de crédito y otorgamiento de nuevo crédito y obtuvo una línea de crédito hasta por 1,000,000 de dólares estadounidenses, el 22 de noviembre de 2007, se celebró el primer addendum al convenio mencionado anteriormente para modificar ciertas disposiciones del primer convenio de reestructuración (addendum Tepic), el 30 de mayo de 2008, celebraron el tercer convenio modificatorio al primer convenio de reestructuración, el 20 de octubre de 2008, cuarto convenio

modificatorio al addendum Tepic, el 30 de junio de 2009, se celebró el 30 de junio de 2009 al convenio de reestructuración y el 17 de enero de 2011 se celebró el sexto convenio modificatorio al primer convenio modificatorio. Estos convenios modifican tasas de interés y la asignación de la deuda en las diversas subsidiarias. Este préstamo está garantizado por los ingresos presentes y futuros por arrendamiento, y con las propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento.

- (2) Con fecha 11 de junio de 2013, celebros contrato de crédito simple en moneda nacional, donde Banco Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, con el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar A, Grupo GICSA, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar B, Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México en su carácter de Fiduciaria y Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México en su carácter de Fideicomitente en primer lugar, celebraron contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Inversión y Garantía para garantizar el pago del crédito.
- (3) Con fecha 1 de octubre de 2013, personas físicas como fideicomitentes y fideicomisarios "A", Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V., Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V. como fideicomitentes y fideicomisarios "B" y Banco Nacional de México, S.A. como fiduciario y Credit Suisse AG como fideicomisario en primer lugar, celebraron contrato de Fideicomiso Irrevocable, con objeto de ceder sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios a favor del fideicomiso de Control, para garantizar el crédito y obtener financiamiento para refinanciar su deuda y para capital de trabajo.

Las cláusulas restrictivas de los contratos de los préstamos de créditos de las distintas subsidiarias establecen entre otras restricciones como: que el producto de los arrendamientos presentes y futuros queden pignorados a favor del acreditante, que el acreedor podrá dar por vencido el contrato si las hipotecas fueren embargadas, si cambia el consejo de administración o administrador único, si deja de pagar oportunamente el capital y los intereses, si surgen conflictos de carácter laboral, si no justifica la inversión, si le es revocada o cancelada la licencia para el funcionamiento, si reduce el capital social o cambia su principal actividad de negocios, no se permite fusionar, reorganizar, incorporar, disponer de las acciones y de los activos que excedan del 5% del total de activos. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la administración de la Compañía considera que cumplió con las cláusulas restrictivas, respectivamente.

Las garantías otorgadas por los créditos bancarios consisten en distintas propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento y los derechos de rentas presentes y futuros.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2013, son:

2014	\$	353,216
2015		1,229,425
2016		2,909,678
2017		2,087,470
Años posteriores		<u>3,304,940</u>
	\$	<u>9,884,729</u>

NOTA 17 – RENTAS RECIBIDAS ANTICIPADAMENTE Y DEPÓSITOS EN GARANTÍA:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Premios	\$ 321,826	\$ 418,243
Depósitos en garantía	411,230	573,948
Rentas recibidas anticipadamente	<u>1,428</u>	<u>29,653</u>
	734,484	1,021,844
Menos- Porción circulante a corto plazo	<u>(12,898)</u>	<u>(19,782)</u>
Pasivo a largo plazo	<u>\$ 721,586</u>	<u>\$ 1,002,062</u>

NOTA 18 – APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL:

	2013	2012
Triple Polanco, S. A. de C. V.	\$ 3,066	\$ 81,891
Elman Arari y Attie	36,269	-
Cafamar, S. A. de C. V.	6,214	33,070
Power Center	14,239	-
Inmobiliaria Lasuto, S. A. de C. V.	26,867	26,867
Aportaciones Reforma Capital 250, S.A.P.I. de C.V.	45,790	24,636
Sisaric, S.A. de C.V.	-	7,925
Grupo Alit, S.A. de C.V.	5,035	5,035
Otros	5,226	2,178
Controladora Jumbo 20, S.A.P.I. de C.V.	1,322,872	1,281,752
	<u>\$ 1,465,578</u>	<u>\$ 1,463,354</u>

NOTA 19 – CAPITAL CONTABLE:

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integra como sigue:

	Número de acciones
Capital fijo Serie I Clase B	466,386,555
Capital variable Serie II Clase B	3
	<u>466,386,558</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones de la serie representan el 51% del capital social y pueden ser adquiridas solamente por mexicanos. El capital social variable está integrado por acciones comunes que representan el 49% del capital social y son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

Con fecha del 10 de diciembre de 2012, la compañía decretó pago de dividendos en favor de los accionistas, hasta por la cantidad de \$162,350 neto de suscripción de acciones; Equivalentes a 466,386,555 acciones en circulación; en proporción a su porcentaje de participación accionaria en la sociedad, con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta ("CUFIN")

Con fecha 11 de julio de 2012, la Compañía emitió 1,428,500 de obligaciones convertibles en acciones, dicha conversión forzosa a acciones se convertirá una vez que se cumplan con las escisiones que tendrán que realizar en las subsidiarias de GICSA, cuando se definan los activos y pasivos que tendrán dichas compañías escindidas

Con fecha 30 de octubre de 2012, se firmo el contrato de terminación al contrato de asociación sujeto a condición suspensiva, celebrado por Grupo GICSA, S.A. de C.V., Controladora Jumbo 20, S.A.P.I. de C.V., y con la aceptación de las "Sociedades", Cabi Naves Industriales, S.A.P.I. de C.V., Cabi Centros Comerciales, S.A.P.I. de C.V. y Cabi Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V., donde de acuerda:

- Aprobar la cesión de los derechos a favor de Jumbo 20, S.A.P.I. de C.V., respecto al contrato de asociación, a favor de ciertas "Personas Físicas"
- Acordar escindir las Sociedades
- Se de por terminado los documentos de la asociación

Lo anterior está sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva, (ningún acreedor con interés jurídico, durante el plazo de cuarenta y cinco días naturales siguientes a la fecha de inscripción y publicación de las escisiones y de acuerdo a los plazos es 31 de agosto de 2013) donde el 7 de marzo de 2013, "fecha de cierre", suscribirán los siguientes actos contractuales:

- i) Cancelación de las obligaciones convertidas, junto con todos los documentos y actos.
- ii) Revocación y otorgamiento de poderes.
- iii) Terminación contrato de prenda.
- iv) Modificación al contrato de prenda de fecha julio 11 de 2012.

Las partes acuerdas que las "Sociedades" conservaran en su carácter de sociedad escidente, las acciones de ciertas empresas propietarias de inmuebles al 50%, pago del impuesto sobre la renta o impuesto empresarial a tasa única en caso de enajenación, se cubra el 50% por ambas partes

- b. 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. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, su importe a valor nominal asciende a \$14,564, respectivamente.
- c. 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.
- d. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuenta de capital de aportación	\$ 523,833	\$ 503,831
Cuenta de utilidad fiscal neta	849,047	853,902
Cuenta de utilidad fiscal neta reinvertida	<u>13,045</u>	<u>12,546</u>
	<u>\$ 1,385,925</u>	<u>\$ 1,370,279</u>

NOTA 20 – INGRESOS POR ARRENDAMIENTO:

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por la Compañía son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en un pago mínimo de renta, más gastos de mantenimiento basados en un porcentaje prorrata del área rentable y en una renta contingente basada en un porcentaje bruto de los ingresos de los arrendatarios.

Los ingresos mínimos futuros por contratos de arrendamiento, por los siguientes cinco años son los siguientes:

Año que terminarán el 31 de diciembre de:	Importe
2014	\$ 1,893,045
2015	1,348,413
2016	1,011,366
2017	536,500
2018	334,351
	<u>\$ 5,123,675</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana, cuentan con una ocupación promedio del 90% y 82% al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Los edificios corporativos se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2013 y 2012, cuenta con una ocupación promedio del 81% y 92%, respectivamente.

NOTA 21 – SALDOS Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA:

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre en:

En miles de dólares estadounidenses	(En miles de dólares estadounidenses)	
	2013	2012
Activos monetarios	\$ 113,769	\$ 92,163
Pasivos monetarios	(539,476)	(500,757)
Porción pasiva neta	(425,707)	(408,594)
Equivalentes en pesos	<u>\$ (5,566,758)</u>	<u>\$ (5,315,849)</u>

b. Las transacciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	(En miles de dólares estadounidenses)	
	2013	2012
Ingresos por arrendamiento, premios y publicidad	\$ 51,840	\$ 101,463
Gastos por intereses	23,735	26,171
Gastos de administración	9,133	4,779
Ingresos por venta de inmuebles y lotes a desarrollar	<u>26,434</u>	<u>3,133</u>

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	31 de diciembre de		28 de abril de
	2013	2012	2014
Dólar estadounidense, bancario	<u>\$ 13.0765</u>	<u>\$ 13.0101</u>	<u>\$ 13.1010</u>

NOTA 22 -- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

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

	2013	2012
Cabi Asesoría, S.C.	\$ 25,838	\$ 18,783
Banco JP Morgan, S. A. Institución de Banca Múltiple F/00096	-	1,454
Asesores y Consultores RB de México, S. A. de C. V.	-	364
Condominio Torre Esmeralda, A. C.	-	1

- b. Los saldos con partes relacionadas son:

	2013	2012
Por cobrar-		
Fideicomiso Banamex F/172591	\$ 343,119	\$ -
Asesores y Consultores RB de México, S. A. de C. V.	249,535	249,535
Personas Físicas	143,409	85,023
Residencial Coral Diamante, S. A de C. V.	80,627	81,193
Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	354,573	148,817
E Group Holding, S. A. de C. V.	32,441	35,564
Grupo Novato, S. A. de C. V.	34,965	32,258
Cabi Holding, Inc.	11,738	20,958
Cabi Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C. V.	22,644	21,759
C. P. Jaime Dayan Tawil	17,393	19,493
Administradora Residencial IR, A.C.	7,163	-
Administración ODS, S. A. de C. V.	6,823	6,823
Otros	6,471	8,333
Leon Kamhagi y Copropietarios	4,216	4,436
Administradora Residencial Premiun, A.C.	2,761	-
Cabi Inmobiliaria, E.U.A., S. A. de C. V.	1,490	1,694
Controladora Olimpo, S.A. de C.V.	1,396	
	<u>\$ 1,320,764</u>	<u>\$ 715,886</u>
Por pagar-		
Desarrollos Tultipark, S.A. de C.V.	\$ 116,518	\$ 235,601
Personas Físicas	257,432	206,042
Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Fibra UNO)	18,391	11,869
Otros	59,380	14,339
	<u>\$ 451,721</u>	<u>\$ 467,851</u>

NOTA 23 – DISPOSICIÓN DE PROYECTOS A FIBRA Y OTROS, NETO:

	2013	2012
(Pérdida) por venta de acciones	\$ (185,202)	\$ (173,730)
Utilidad por venta de proyectos	196,125	5,956,017
Pérdida en venta de derechos de cobro de clientes	-	(32,014)
Pérdida en otros proyectos	-	(588,952)
Otros	67,437	(204,573)
	<u>\$ 78,360</u>	<u>\$ 4,956,748</u>

NOTA 24 – IMPUESTO A LA UTILIDAD:

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU), su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores. Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR para 2013 y 2012 fue del 30%, para 2014 sería del 29% y del 2015 en adelante del 28%. La nueva ley establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores. La tasa vigente para 2013 y 2012 del IETU fue del 17.5%. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1 de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR. La Compañía está sujeta al Impuesto sobre la Renta (ISR) y al Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

Hasta 2012, con base en proyecciones financieras, los Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Compañía identificó que en algunas subsidiarias pagarán IETU y en otras ISR, por lo tanto, no hay un impuesto que esencialmente pagarán. Derivado de lo anterior, la Compañía calculó tanto el ISR. Como el IETU diferidos y reconoció ambos pasivos.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2013	2012
ISR:		
Causado	\$ 18,935	\$ 55,061
Diferido	10,202	1,956
Diferido FIBRAS	57,053	1,286,012
IETU:		
Causado	14,918	18,800
Diferido (Cancelación)	463,399	1,064,245
Diferido FIBRAS	-	986,800
	<u>\$ 564,507</u>	<u>\$ 1,280,472</u>

La tasa efectiva del IETU de 2013 y 2012, difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, estimación para valuación del IETU diferido activo y diferencia en tasas del impuesto causado de subsidiarias consolidadas.

b. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2013	2012
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 1,315,805	\$ 452,536
Anticipos y depósitos para ventas futuras y rentas recibidas anticipadamente	115,481	304,250
Provisiones y reservas	-	551
ISR diferido activo	<u>1,431,286</u>	<u>757,337</u>
ISR diferido (pasivo):		
Propiedades de inversión	(3,297,133)	(2,751,967)
Aportación FIBRA UNO	(1,286,012)	(1,286,012)
Aportación FIBRA UNO (IETU)	(986,800)	-
Pagos anticipados	(8,324)	-
Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento, inmuebles, mobiliario y equipo e inventario inmobiliario	(876,815)	(195,781)
ISR diferido pasivo	<u>(6,455,084)</u>	<u>(4,233,760)</u>
IMPAC pagado por recuperar	-	-
Variación en la estimación para valuación del beneficio de pérdidas fiscales por amortizar e IMPAC pagado por recuperar	-	549,836
Total pasivo	<u>\$ (5,023,798)</u>	<u>\$ (4,026,259)</u>

c. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013, son:

Año de vencimiento	Pérdidas Amortizables
2014	\$ 19,894
2015	12,182
2016	89,366
2017	250,692
2018	123,522
2019	181,995
2020	249,479
2021	562,521
2022	2,469,528
2023	333,345
	<u>\$ 4,292,524</u>

Al 31 de diciembre de 2013, la Administración de la Compañía estima que mejoraron las circunstancias consideradas para evaluar la recuperación del beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar.

d. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por IETU diferido, al 31 de diciembre, son:

	<u>2012</u>
IETU diferido activo:	
Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas entre enero de 1998 y agosto de 2007	\$ 33,570
Cuentas y documentos por pagar	<u>51,322</u>
IETU diferido activo	<u>84,892</u>
IETU diferido (pasivo):	-
Inmobiliarios	(466,840)
Aportación FIBRA UNO	(986,800)
Cuentas por cobrar	(12,701)
IETU diferido pasivo	<u>(1,466,341)</u>
Crédito por pérdidas de IETU	857,511
Estimación para valuación del IETU diferido activo	<u>-</u>
Total pasivo	<u>\$ (523,938)</u>

Para la determinación del IETU diferido al 31 de diciembre de 2012, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las tasas aplicables de acuerdo a su fecha estimada de reversión. El resultado derivado de la aplicación de diversas tasas se presenta en el rubro de efecto de impuestos por modificación en tasas.

NOTA 25 – RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:

Durante 2012, el monto invertido en la adquisición de activos calificables (Centros Comerciales) ascendió a \$1,488,542, y el RIF capitalizado ascendió a \$264,747.

NOTA 26 – COMPROMISOS:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se tienen compromisos totales de entregar 64 y 178 departamentos respectivamente, con un valor de venta de aproximadamente 35 y 96 millones de dólares estadounidenses respectivamente.

De acuerdo a lo establecido en el contrato de adhesión al Fideicomiso Irrevocable No. F/1401, (Fibra UNO) pagara a Cabi Inver, S. A. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones ó extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) Fibra Uno participara en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

NOTA 27 – CONTINGENCIAS:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

De acuerdo con la Ley del ISR., las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberían ser equiparables a los que utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 45 días, incluyendo impuestos a la utilidad. Adicionalmente está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT) derivado de incumplimiento en obligaciones. A la fecha la Compañía ha realizado diversas negociaciones y/o pagos que por dichos pasivos, donde la administración no espera ninguna contingencia relevante.

NOTA 28 – INFORMACIÓN POR SEGMENTOS OPERATIVOS:

La información por segmentos operativos se presenta en base al enfoque gerencial, para evaluar el desarrollo de los resultados de sus diferentes segmentos de negocios y tomar decisiones para asignar a cada una de ellas. La información analítica por segmentos operativos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2013

Balance General	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Naves Industriales	Conjuntos residenciales	Servicios	Total
Activos circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 111,807	\$ 161,887	\$ 11,827	\$ 17,131	\$ 6,998	\$ 309,650
Cuentas por cobrar – Neto	364,186	858,912	521,575	549,900	1,173,675	3,468,248
Inventarios inmobiliarios	-	-	-	761,809	-	761,809
Activo circulante	<u>475,993</u>	<u>1,020,799</u>	<u>533,402</u>	<u>1,328,840</u>	<u>1,180,673</u>	<u>4,539,707</u>
Propiedades, activos fijos, inversión en asociadas y otros	17,473,352	11,475,057	1,897,171	1,607,597	3,643,608	36,096,785
Total	\$ 17,949,345	\$ 12,495,856	\$ 2,430,573	\$ 2,936,437	\$ 4,824,281	\$ 40,636,492
Pasivos y capital contable						
Pasivo	10,311,468	6,646,335	1,646,735	2,599,471	1,897,507	23,271,145
Capital contable	7,637,877	5,849,521	783,838	336,966	2,926,774	17,365,347
	\$ 17,949,345	\$ 12,495,856	\$ 2,430,573	\$ 2,936,437	\$ 4,824,281	\$ 40,636,492

Estado de resultados	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Naves Industriales	Conjuntos residenciales	Servicios	Total
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,212,823	\$ 830,267	\$ 232,108	\$ 192,142	\$ 424,172	\$ 2,891,512
Costos y gastos por venta, generales, depreciación y otros	194,678	180,154	21,835	325,308	654,082	1,376,057
Ingresos	<u>1,018,145</u>	<u>650,113</u>	<u>210,273</u>	<u>(133,166)</u>	<u>(229,910)</u>	<u>1,515,455</u>
Utilidad de operación	1,018,145	650,113	210,273	(133,166)	(229,910)	1,515,455
Costo por intereses	(407,779)	(294,265)	(18,042)	(18,755)	(58,068)	(794,909)
Otras partidas del resultado integral de financiamiento						824,437
Disposición de proyectos AFIBRA y otros, neto						78,360
Participación en las utilidades de Compañías Asociadas						50,539
Beneficio de impuestos a la utilidad						564,507
Utilidad neta consolidada						\$ 1,904,284

Al 31 de diciembre de 2012

Balance General	Centros comerciales	Oficinas corporativas	Naves industriales	Conjuntos residenciales	Servicios	Total
Activos circulantes:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 122,220	\$ 155,274	\$ 29,646	\$ 19,572	\$ 14,851	\$ 341,563
Cuentas por cobrar – Neto	304,957	208,098	93,053	338,971	1,191,345	2,136,424
Inventarios inmobiliarios	2,777	-	1,722	833,324	-	837,823
Activo circulante	429,954	363,372	124,421	1,191,867	1,206,196	3,315,810
Propiedades, activos fijos, inversión en asociadas y otros	17,266,096	12,926,569	1,067,584	1,702,524	2,197,959	35,180,732
Total	17,696,050	13,289,941	1,212,005	2,894,391	3,404,155	38,496,542
Pasivos y capital contable						
Pasivo	10,881,384	7,330,678	823,799	2,751,112	1,268,075	23,055,048
Capital contable	6,814,666	5,959,263	388,206	143,279	2,136,080	15,441,494
	\$ 17,696,050	\$ 13,289,941	\$ 1,212,005	\$ 2,894,391	\$ 3,404,155	\$ 38,496,542
Estado de resultados						
Ingreso por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,321,810	\$ 914,106	\$ 259,778	\$ 719,362	\$ 272,541	\$ 3,487,597
Costos y gastos por venta, generales, depreciación y otros ingresos	280,845	205,811	47,012	691,006	676,812	1,901,486
Utilidad de operación	1,040,965	708,295	212,766	28,356	(404,271)	1,586,111
Costo por intereses	(431,595)	(189,937)	(74,919)	(52,583)	(53,513)	(802,547)
Otras partidas del resultado integral de financiamiento						152,084
Disposición de proyectos AFIBRA y otros, neto						(4,956,748)
Participación en las utilidades de Compañías Asociadas						47,850
Beneficio de impuestos a la utilidad						1,280,472
Utilidad neta consolidada						\$ 4,659,774

NOTA 29 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS:

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF y NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2013.

- La NIIF 9, "Instrumentos Financieros" emitida en noviembre de 2009, y modificada en octubre de 2010, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y el cese de reconocimiento. La norma requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición," sean medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se tienen en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente de pago, generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones en deuda e inversiones de capital se miden a su valor razonable al final de periodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 con respecto a la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a VRTUP) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. Específicamente, conforme a la NIIF 9, para pasivos financieros que se designan como a VRTUP, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otras partidas de la utilidad integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otras partidas de la utilidad integral forme o amplíe la disparidad de la utilidad o pérdida. Los cambios en valor razonable atribuibles a los riesgos crediticios del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida. Anteriormente, conforme a la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero asignado como a VRTUP era reconocido en utilidad o pérdida.

La NIIF 9, Instrumentos Financieros emitida en noviembre de 2013, introduce un nuevo capítulo para la contabilidad de coberturas, estableciendo un nuevo modelo de contabilidad de coberturas que está diseñado para estar más apegado a cómo las entidades asumen las actividades de administración de riesgos cuando cubren exposiciones al riesgo tanto financieras como no financieras. Así mismo, permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en la NIIF 9 (2010) para la presentación de ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados como a VRTUP sin aplicar los otros requerimientos de la NIIF 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionada con los cambios en el riesgo crediticio propio de la entidad puede ser presentado en otras partidas de la utilidad integral en lugar de presentarse en resultados.

Debido a que la NIIF 9 (2013) elimina la fecha efectiva de aplicación obligatoria de la NIIF 9 en 2010 y 2009, dejando abierta la fecha efectiva en función a la finalización de los requerimientos de deterioro, clasificación y medición, la Compañía ha decidido que su adopción se llevará a cabo hasta su fecha efectiva y no es práctico cuantificar el efecto hasta que se concluya de manera definitiva con las fases anteriormente mencionadas y las versiones finales sean emitidas.

- Las mejoras a la NIC 19 (2011) "Beneficios a los empleados," en relación con las contribuciones de los empleados a los planes de beneficios definidos, clarifican los requerimientos relativos a cómo las contribuciones de los empleados o de un tercero que está ligado al servicio, deben atribuirse a los periodos de servicio. Además, permiten un expediente práctico si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, en el que las contribuciones puedan, pero no estén requeridas, de ser reconocidas como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que dicho servicio es prestado. Las mejoras son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014. Estas mejoras no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía y no se esperan efectos significativos en su adopción.

- Las mejoras a la NIC 32, "Compensación de activos financieros y pasivos financieros," Estas mejoras aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de 'actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación' y la 'realización y liquidación simultánea'. Las mejoras a la NIC 32 son efectivas para los periodos anuales que comiencen en o después de enero 1 de 2014, con aplicación retroactiva requerida. Esta norma no ha sido adoptada anticipadamente por la Compañía y no espera tener un impacto material en sus estados financieros consolidados.

- Las mejoras a la NIC 36 "Deterioro de activos," reducen las circunstancias en que el valor recuperable de los activos o unidades generadoras de efectivo requieren ser reveladas, clarifican las revelaciones requeridas e introducen un requerimiento explícito para revelar la tasa de descuento utilizada en la determinación del deterioro (o reversas) en las que el valor recuperable (con base en valor razonable menos costos de venta) es determinado utilizando una técnica de valor presente. Las mejoras a la NIC 36 no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía y no espera tener un efecto material derivado de su adopción. • Las mejoras a la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y medición," clarifican que no existe la necesidad de discontinuar la contabilidad de coberturas si un derivado de cobertura es novado, cuando se cumplan ciertos criterios. Una novación indica un evento en el cual las partes originales de un derivado acuerdan que una o más contrapartes liquidadoras replacen su contraparte original para convertirse en una nueva contraparte de alguna de las partes. Para la aplicación de las mejoras y continuar con la contabilidad de coberturas, la novación hacia una contraparte central (CPC) debe suceder como consecuencia de leyes o regulaciones o la introducción de las mismas. Las mejoras a esta norma no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía y no se esperan efectos materiales en los estados financieros consolidados debido a su adopción.

- El ciclo de mejoras anuales 2010-2012 hace enmiendas a las siguientes normas: la NIIF 2 "Pagos basados en acciones," al enmendar las definiciones de condiciones para la consolidación (irrevocabilidad) de las concesiones, de condiciones de mercado e incluir las definiciones de condiciones de desempeño y condiciones de servicio; la NIIF 3 "Combinaciones de negocios," las cuales requieren que las consideraciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos, se midan a valor razonable a la fecha de reporte; la NIIF 8 "Segmentos operativos," requiriendo revelaciones de los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregación de segmentos operativos, clarificando que las conciliaciones para los activos de los segmentos solamente se requieren si los activos se reportan sobre una base regular; la NIIF 13 "Medición del valor razonable," clarifica que la emisión de la NIIF 13 y las enmiendas a la NIIF 9 y la NIC 39 no eliminaron la capacidad para medir ciertas cuentas por cobrar a corto plazo y pasivos sobre una base sin descuento (enmienda a las bases de conclusión únicamente); la NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y la NIC 38 "Activos intangibles," clarificando que el monto bruto de propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revaluación del valor en libros; y la NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas," clarificando cómo los pagos a entidades que proveen de servicios de administración se deben revelar. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014. La Compañía está en el proceso de evaluar si estas mejoras tendrán un impacto material en sus estados financieros consolidados.

- El ciclo de mejoras anuales 2011-2013 hace enmiendas a las siguientes normas: la NIIF 3, clarificando que la norma excluye de su alcance la contabilidad para la formación de un acuerdo conjunto en los estados financieros del acuerdo conjunto mismo; la NIIF 13 clarificando el alcance de la excepción del portafolio que se establece en el párrafo 52 de la norma, la cual permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos financieros o pasivos financieros sobre la base del precio que se recibiría por vender una posición neta larga o al que se transferiría una posición neta corta, ambas para una exposición al riesgo particular, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición bajo condiciones actuales de mercado. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014. La Compañía está en el proceso de evaluar si estas mejoras tendrán un impacto material en sus estados financieros consolidados.

- La INIIF 21 "Tarifas," esta Interpretación provee una guía sobre cuándo reconocer un pasivo por una tarifa impuesta por un gobierno, tanto para tarifas que se contabilizan de acuerdo con la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes," como para aquellos donde el tiempo y el monto de la tarifa son ciertos. La interpretación identifica el evento obligante para el reconocimiento de un pasivo, como la actividad que desencadena el pago de la tarifa de acuerdo con la legislación aplicable. Además, provee una guía en el reconocimiento de un pasivo de pago de tarifas, donde el pasivo es reconocido progresivamente si el evento obligante ocurre sobre un periodo de tiempo; y si la obligación se desencadena al alcanzar un límite mínimo, el pasivo se reconoce cuando dicho límite es alcanzado. Esta Interpretación es aplicable para periodos que inician el 1 de enero de 2014 y se permite su adopción anticipada. La Compañía no ha aplicado anticipadamente esta interpretación y está en el proceso de evaluar si tendrá un impacto material en sus estados financieros consolidados.

NOTA 30 – AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

El 28 de abril del 2014, C.P. Mario Martín Gallardo (Director General Adjunto) y el C.P. Heriberto López Castellanos (Contralor Corporativo), autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

México D.F. a 30 de Abril de 2014

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971

Col. Guadalupe Inn

C.P. 01020 México, D. F.

Lic. Rafael Colado Ibarreche
Dirección General Adjunta de Emisoras
Dirección General de Supervisión de Mercados

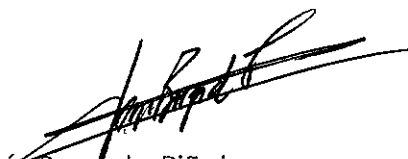
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente por el ejercicio 2013, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Jaime Dayan Tawil
Representante Legal



Heriberto López Castellanos
Subdirector de Contabilidad



Jesús Bugeda Piñeiro
Director Jurídico

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Insurgentes Sur No. 1971 Torre Sur Piso 7
Colonia Guadalupe Inn
01020 México, Distrito Federal

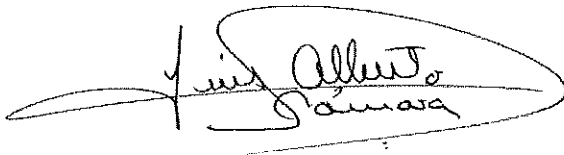
30 de abril de 2014

En mi carácter de auditor externo de Grupo GICSA, S.A.de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía"), y de acuerdo con lo establecido en los Artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("Disposiciones Generales") emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") con relación a los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 (los "estados financieros consolidados"), declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

1. Desde la fecha en que prestamos nuestros servicios como auditores externos a la Compañía, durante el desarrollo de la auditoría, y hasta la fecha de emisión de mi informe sobre los estados financieros mencionados en el párrafo anterior de esta carta, ni el suscrito, ni la firma PKF México Williams y Cía, S.C., (en lo sucesivo "PKF"), se encuentra dentro de los supuestos a que hace referencia el Artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
2. Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta nos requiera a fin de verificar nuestra independencia.
3. PKF se obliga a conservar físicamente, o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en sus oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar los dictámenes, y a proporcionarlos a la Comisión en caso de que nos los requiera.
4. El suscrito cuenta con documento vigente que acredita su capacidad técnica.
5. El suscrito no tiene ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo de Grupo GICSA.

Atentamente,

PKF México Williams y Cía., S.C.



C.P.C. Luis Alberto Cámara Puerto
Socio

T: +52 (55) 5901 3900 | F: +52 (55) 5901 3925 | www.pkfmexico.com

PKF México | Boulevard Manuel Ávila Camacho 170 Piso 2 - PH1 | Col. Reforma Social | 11650 México, D.F.

PKF México es miembro de PKF International Limited, una asociación de firmas miembro legalmente independientes, y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma miembro.

PKF México is member of PKF International Limited, an association of legally independent firms, and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firms.