

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Imprestión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	CIERRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
1000000	ACTIVOS TOTALES	43,208,542	45,091,029
1100000	ACTIVOS CIRCULANTES	5,350,319	6,908,233
1101000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3,820,006	1,109,072
1102000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
1102010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
1102020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
1102030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
1103000	CLIENTES (NETO)	307,022	408,588
1103010	CLIENTES	337,889	448,178
1103020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-30,867	-41,590
1104000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,223,291	4,440,831
1104010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,223,291	4,440,831
1104020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
1105000	INVENTARIOS	0	951,762
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
1106000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	0	0
1106010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
1106020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERRIVADOS	0	0
1106030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
1106050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
1106060	OTROS	0	0
1200000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	37,858,223	38,182,776
1201000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
1202000	INVERSIONES	1,787,818	6,655,547
1202010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	1,787,818	767,107
1202020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
1202030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
1202040	OTRAS INVERSIONES	0	5,888,440
1203000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	657,653	834,581
1203010	INMUEBLES	0	0
1203020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
1203030	OTROS EQUIPOS	657,653	834,581
1203040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
1203050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
1204000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	34,818,776	30,568,475
1205000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
1206000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
1206010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
1206020	MARCAS	0	0
1206030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
1206031	CONCESIONES	0	0
1206040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
1207000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
1208000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	593,975	124,193
1208001	PAGOS ANTICIPADOS	45,731	49,892
1208010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERRIVADOS	0	0
1208020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
1208021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
1208040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	547,244	74,201
1208050	OTROS	0	0
2000000	PASIVOS TOTALES	18,633,179	26,167,634
2100000	PASIVOS CIRCULANTES	6,100,624	8,316,530
2101000	CRÉDITOS BANCARIOS	3,689,445	2,282,684
2102000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
2103000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
2104000	PROVEEDORES	1,522,884	2,015,116
2105000	IMPUESTOS POR PAGAR	574,109	722,841
2105010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	574,109	722,841
2105020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
2106000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	314,186	3,326,199

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	CIERRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	314,186	3,326,159
22090000	PASIVOS NO CIRCULANTES	12,532,555	17,851,034
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	6,355,010	10,036,119
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	5,623,841	6,488,042
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	553,604	1,326,873
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	553,604	1,326,873
30090000	CAPITAL CONTABLE	24,875,363	16,823,495
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	18,923,213	12,921,769
30030000	CAPITAL SOCIAL	685,105	677,232
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	-18,900	-221,347
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	5,597,672	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERIODOS ACUMULADAS)	8,689,038	12,465,874
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	7,174,917	11,567,632
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	1,514,119	898,242
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	6,652,150	6,001,736

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

NEF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
9100010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0
9100020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
9100030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	636,605	0
9100040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
9100050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
9100060	NÚMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
9100070	NÚMERO DE EMPLEADOS (*)	0	0
9100080	NÚMERO DE OBREROS (*)	0	0
9100090	NÚMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	1,533,192,993	0
9100100	NÚMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
9100110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
9100120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO
(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF.	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	3,336,277	1,066,316	2,462,235	936,123
40010010	SERVICIOS	1,025,305	315,685	537,502	280,253
40010020	VENTA DE BIENES	51,942	-248	37,307	5,757
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	1,736,152	570,518	1,444,029	525,736
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	480,876	200,351	422,997	124,377
40020000	COSTO DE VENTAS	688,538	181,203	143,670	66,650
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	2,647,739	885,113	2,318,565	869,283
40030000	GASTOS GENERALES	1,043,932	327,097	1,089,373	527,097
40030000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	1,603,787	578,016	1,229,192	342,166
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	3,499,627	1,473,493	1,039,692	347,552
40050000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	5,103,614	2,051,509	2,268,674	689,719
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	2,434,406	1,330,450	2,332,055	1,161,124
40070010	INTERESES GANADOS	77,541	46,213	4,561	2,240
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	2,357,367	1,290,237	1,987,566	1,256,595
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	359,428	-84,111
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	4,247,810	1,996,442	2,674,519	1,678,104
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	447,664	135,345	533,397	216,629
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	3,193,576	1,861,097	2,141,122	2,141,122
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	606,570	0	0	-681,847
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-1,813,402	-665,992	-342,464	-516,980
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	-125,696	-47,154	22,813	10,451
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	3,164,518	1,338,363	1,949,223	183,189
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	726,871	290,775	633,405	36,691
40120010	IMPUESTO CAUSADO	586,935	47,753	0	36,691
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	139,936	243,026	633,405	0
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	2,437,645	1,047,584	1,115,818	144,498
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	2,437,645	1,047,584	1,115,818	144,498
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	923,526	278,940	296,857	12,283
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,514,119	768,644	818,961	132,215
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.00	0	0.00	0.00
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0.00	0.00

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	2,437,645	1,047,584	1,115,818	144,498
	PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	2,437,645	1,047,584	1,115,818	144,498
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	923,526	278,840	296,857	12,203
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	1,514,119	768,744	818,961	132,215

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF.	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
9200010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014
(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF.	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (*)	0	0
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	0	0
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	0	0
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	0	0
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	0	0

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTASUBCUENTA	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	3,164,515	1,949,223
50020000	+ (-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	604,587	29,929
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	-1,883	-28,050
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	606,570	67,879
50030000	+ (-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-2,301,068	-33,150
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	13,509	10,901
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+ (-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	-3,581,396	-703,691
50030040	(-) PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	125,695	-22,817
50030050	(-) DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-) INTERESES A FAVOR	370,623	528,436
50030070	(-) FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	838,205	173,456
50030080	(-) + OTRAS PARTIDAS	-96,628	-19,235
50040000	+ (-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	0	0
50040010	(+) INTERESES DEVENGADOS A CARGO	0	0
50040020	(+) FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+) OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO CERRADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	1,467,115	1,945,002
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	541,204	-1,864,489
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-417,555	-698,905
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	9,145	197,004
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	2,375,900	-1,163,041
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-973,211	-595,893
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-108,387	457,054
50060060	+ (-) IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-348,689	-708
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,008,319	140,513
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-2,397,265	262,529
50080010	(-) INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	-1,698,524	-10,832
50080020	+ DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-) INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-1,375,782	266,400
50080040	+ VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+ DISPOSICIÓN DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-) INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+ DISPOSICIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-) ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+ DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+ DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+ INTERESES COBRADOS	77,041	4,961
50080130	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	4,118,462	53,475
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-1,878,753	-36,664
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	423,737	616,721
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	161,375	12
50090110	(-) INTERESES PAGADOS	-447,664	0
50090120	(-) RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	5,859,769	-526,594

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF.	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
5010000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	3,729,516	456,517
5011000	CAMBIO EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-1,018,582	-112
5012000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,109,072	219,751
5013000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	3,820,006	676,156

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RECIDIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	677,230	-221,347	0	0	0	5,366	11,642,237	0	12,033,595	5,293,155	17,316,690
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	-5,366	5,366	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	818,951	0	818,951	229,657	1,115,816
SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2014	677,232	-221,347	0	0	0	0	12,358,593	0	12,842,478	5,590,012	18,432,490
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2015	677,232	-221,347	0	0	0	0	12,466,674	0	12,921,759	6,031,733	18,923,455
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	7,873	0	0	0	0	0	-3,813,490	0	-3,605,620	169,631	-3,635,909
RECOMPRA DE ACCIONES	0	172,847	0	0	0	0	0	0	172,847	0	172,847
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	9,597,572	0	0	0	0	0	9,597,572	0	9,597,572
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	1,094,605	0	1,094,605	-1,442,743	-348,138
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	-2,972,069	0	-2,972,069	0	-2,972,069
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	1,514,119	0	1,514,119	923,628	2,437,645
SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015	685,105	-48,500	9,597,572	0	0	0	8,669,030	0	15,923,213	5,662,150	24,575,263

GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Tercer Trimestre 2015

México, Distrito Federal, a 21 de octubre de 2015 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. (“GICSA” o “la Compañía”) (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del tercer trimestre (“3T15”) y los nueve meses (“9M15”) del periodo terminado el 30 de septiembre de 2015. Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, o en inglés “International Financial Reporting Standards”, “IFRS”, y se expresan en millones de pesos Mexicanos (Ps.). Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Hechos Destacados:

Corporativos:

- El día 25 de septiembre se llevó a cabo la asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas, con un porcentaje de asistencia del 80.9%. A continuación se enlistan los principales puntos de acuerdo:
 - a) Ratificación de Consejo de Administración
 - b) Autorización de fondo de recompra

Operativos:

- GICSA reportó un total de 618,641 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al 30 de septiembre de 2015. El ABR proporcional de GICSA en 9M15 es de 390,681 m².
- Al 30 de septiembre de 2015, la tasa de ocupación fue del 90.5%, un incremento de 250 puntos base en comparación con el 30 de septiembre de 2014. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 94.8%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 3T15 fue de Ps. 307, un aumento de 9.6% en comparación con 3T14 que fue de Ps. 280.

Financieros:

- En el 9M15, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 2,558 millones, un incremento del 29.4% respecto a los 9M14.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 9M15 alcanzó Ps. 1,910 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 1,215 millones. Al cierre del 9M15 el margen EBITDA fue 74.7%.

- La deuda financiera consolidada al cierre del 9M15 fue de Ps. 10,015 millones, siendo la proporción de GICSA Ps. 6,345 millones, dando una relación préstamo valor de 29.1% (considerando el precio de cierre de la acción al 30 de septiembre de Ps. 14.22).

Pipeline:

- GICSA concretó acuerdos para desarrollar dos centros comerciales en formato "Outlet Town Center", Outlet Plaza Sur y Outlet Plaza Norte, y se contará con un ABR de 45,000m² por cada uno de los proyectos a desarrollar y una participación de GICSA de 65% respectivamente para cada proyecto. Previamente, dichos proyectos estaban identificados como N1 y N2.
- GICSA desarrollara el Centro Comercial Paseo Coapa con un ABR aproximado de 80,000m², con una participación de GICSA de 57.5%

Comentarios del Director General

En Grupo GICSA estamos comprometidos con nuestros inversionistas y trabajamos en el cumplimiento de nuestras metas estratégicas, tanto en la generación de flujos de efectivo en nuestros 13 proyectos estabilizados, como en la ejecución de nuestros 15 proyectos de desarrollo.

En línea con lo anterior, nuestros resultados operacionales y financieros en el tercer trimestre de 2015 nos muestran que vamos por el camino correcto para alcanzar las metas establecidas en este año. Generamos un EBITDA proporcional de Ps. 405 millones durante el trimestre, mientras que en los 9M15 alcanzamos Ps. 1,215 millones.

En cuanto al avance de nuestros proyectos en desarrollo, continuamos con la construcción de los proyectos La Isla Vallarta, Ampliación Paseo Interlomas, Paseo Cuernavaca y Paseo Metepec. Adicionalmente, durante este trimestre iniciamos la construcción de La Isla Mérida, avanzamos en la formalización y pago de uno de los terrenos donde se ubicará Paseo Querétaro y esperamos iniciar la construcción de éste y de Paseo Xochimilco durante el mes de noviembre.

Asimismo, comprometidos con la constante innovación, GICSA concretó acuerdos para desarrollar dos proyectos de Uso Mixto que incluirán un Edificio de Oficinas, Área Residencial y Área Comercial, esta última en el formato de "Outlet Town Center". Estos dos proyectos representarán, aproximadamente un ABR de 45,000 m² cada uno. Las Plazas Outlet Sur y Las Plazas Outlet Norte, respectivamente ubicados en Periférico Sur y en Lomas Verdes, estaban previamente identificados como N1 y N2 en nuestro portafolio de desarrollo e implican una inversión en el tiempo correspondiente a GICSA, aproximada de Ps. 1,000 millones cada uno. La participación inicial de GICSA será del 65% en cada uno de los proyectos mencionados

Por el otro lado, en nuestra continua evaluación de oportunidades de negocio y creación de valor a nuestros inversionistas, concretamos el acuerdo para incluir en nuestro portafolio de desarrollo un nuevo Centro Comercial denominado Paseo Coapa, que estimamos contará con más de 200 locales comerciales, incluida una tienda departamental, así como tiendas de marcas reconocidas internacionalmente, restaurantes y entretenimiento familiar. La participación inicial de GICSA será del 57.5% y estimamos que el Centro Comercial tendrá aproximadamente 80,000 m² de ABR. El proyecto implica en el tiempo, una inversión de GICSA aproximada de Ps. 2,000 millones y se encuentra ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México (Ave. Canal de Miramontes y Calzada del Hueso), una de las zona más densamente pobladas de la ciudad. Continuamos trabajando de manera enfocada para la consolidación y crecimiento de nuestro negocio, gobierno corporativo, así como la transparencia y comunicación con nuestros inversionistas.

Gracias por su confianza y apoyo continuo,

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

Negocio de GICSA

GICSA es una compañía con un modelo de negocio totalmente integrado que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de los proyectos y que genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Los tres pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio estabilizado de 13 propiedades generan flujo de efectivo sólido y continuo con 619 mil m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63%.
- Segundo, nuestros 15 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento ya que esperamos sumarán 891 mil m² de ABR a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 77%.
- Tercero, nuestras 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	9M15	9M1	Var. %
Número de Propiedades	13	13	-
Área Bruta Rentable (ABR)m ²	618,641	618,377	0.04%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ABR)m ²	390,681	318,412	22.70%
Tasa de Ocupación	90.50%	88.00%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 307	Ps. 280	9.64%
Tasa de Renovación	99%	98%	-

Indicadores Financieros (millones de pesos)	Al 9M5	Al 9M14	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps.2,558	Ps.1,977	29.39%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps.1,865	Ps.1,479	26.10%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps.1,171	Ps.792	47.85%
EBITDA	Ps.1,910	Ps.1,485	28.62%
EBITDA proporcional GICSA	Ps1,215	Ps.798	52.26%
Utilidad neta	Ps.2,438	Ps.779	212.96%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps.1,514	Ps.405	273.83%
Deuda Financiera ¹	Ps.10,143	Ps.10,824	-6%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps.6,377	Ps.5,627	13.32%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

I. Portafolio Estabilizado

Al 3T15, GICSA cuenta con un portafolio de 13 Propiedades Estabilizadas, a través de sus subsidiarias. De estos proyectos, siete son centros comerciales, cuatro son desarrollos mixtos (los cuales cuentan con centros comerciales, edificios de oficinas corporativas y un hotel de lujo) y dos son proyectos de oficinas corporativas.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestras Propiedades Estabilizadas al 30 de septiembre de 2015:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Municipio delegación u estado	Año de inicio de Operaciones	ABR (m2) septiembre 2015	% de ABR Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	ABR proporcional septiembre 2015(m2)	Lugares de Estacionamiento
Portafolio Estabilizado							
Uso Comercial							
City Walk	Mexico .DF	2010	3,503	1%	100%	3,503	143
Forum Buenavista	Mexico .DF	2008	90,464	15%	100%	90,464	2,372
Forum Tlaquepaque	Gdl.Jalisco.	2011	50,319	8%	50%	25,160	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Guerrero.	2008	33,650	5%	84%	28,266	1,929
Forum Coatzacoalcos	Veracruz	2006	31,891	5%	25%	7,973	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Mex	2001	61,806	10%	63%	38,629	3,300
Forum Culiacán	Culiacan, Sin.	2003	38,177	6%	50%	19,089	2,553
Sub total Comercial			309,810	50%	60%	213,083	15,063
Uso Oficinas							
Reforma 156	Mexico, D.F	2011	19,315	3%	75%	14,486	637
Torre E3	Mexico, D.F	2005	23,241	4%	75%	17,431	1,617
Sub total Uso Oficinas			42,556	7%	75%	31,917	2,254
Uso mixto							
Paseo Interlomas	Edo. Mex	2011	88,951	14%	50%	44,476	3,417
Capital Reforma	Mexico, D.F	2012	59,748	10%	60%	35,849	2,065
Paseo Arcos Bosques	Mexico, D.F	2008	91,297	15%	50%	45,649	3,466
Mazank 111	Mexico, D.F	2008	26,278	4%	75%	19,709	710
Sub total Uso Mixto			266,274	43%	55%	175,681	9,658
Total Portafolio Estabilizado			618,641	100%	63%	390,681	26,975

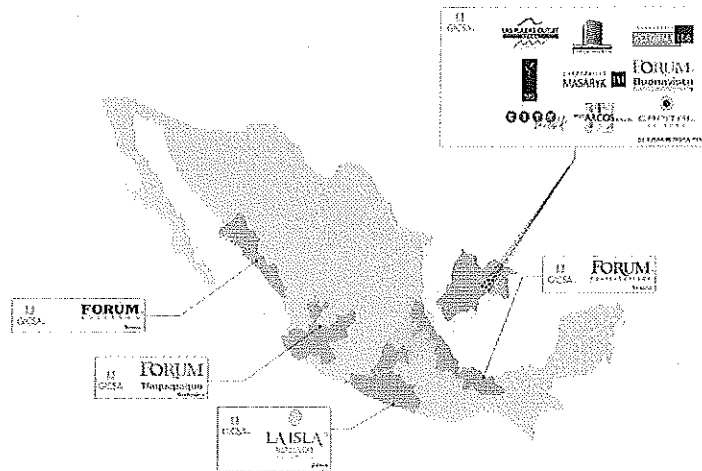
"NOI Proporcional" significa el NOI proporcional a nuestra participación directa e indirecta en nuestras Propiedades.

La siguiente tabla muestra los resultados operativos de nuestras propiedades al 30 de septiembre del 2015

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados septiembre (Ps, Millones)	Tasa de Ocupación septiembre 2015 %	NOI al 30 de septiembre de 2015 (Ps, Millones)	NOI septiembre 2015 Proporcional (Ps, Millones)	Renta Mensual septiembre 2015 por m ²
Portafolio Estabilizado					
Uso Comercial					
City Walk	14	100%	11	11	332
Forum Buenavista	346	92%	254	254	231
Forum Tlaquepaque	169	89%	147	73	240
La Isla Acapulco	72	85%	48	40	186
Forum Coatzacoalcos	108	97%	84	21	239
Plazas Outlet Lerma	158	93%	138	86	206
Forum Culiacán	161	94%	132	66	299
Subtotal Comercial	1,028	92%	618	651	234
Uso Oficinas					
Reforma 156	43	100%	32	24	209
Torre E 3	104	95%	86	64	505
Subtotal Uso Oficinas	147	97%	118	88	317
Uso mixto					
Paseo Interlomas	377	97%	315	158	275
Capital Reforma	152	56%	121	73	457
Paseo Arcos Bosques	415	96%	348	174	465
Mazarik 111	108	100%	89	67	398
Subtotal Uso Mixto	1,052	81%	873	472	308
Total Portafolio Estabilizado	2,229	91%	1,806	1,311	307
Ingresos proyectos en desarrollo			60	60	
Ingresos Proyectos Estabilizados y en desarrollo			1,866	1,371	307

Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 30 de septiembre de 2015, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 618,641m² de (ABR). De este total, 50.1% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.9% a propiedades para uso de oficinas y 43% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

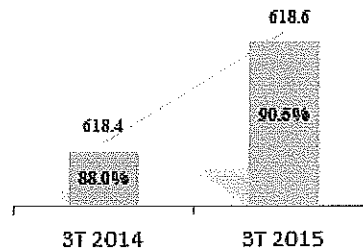


Ocupación

Al 3T15, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.5%, excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 94.8%, el porcentaje de ocupación de Capital Reforma al 3T15 es de 56.2%, debido a que la compañía ha sido muy cuidadosa en buscar a los inquilinos adecuados para el éxito a largo plazo de este proyecto, en cuanto a calidad del inquilino y los términos económicos para el arrendamiento).

Se puede observar en el siguiente gráfico la evolución del ABR y porcentaje de ocupación considerando Capital Reforma

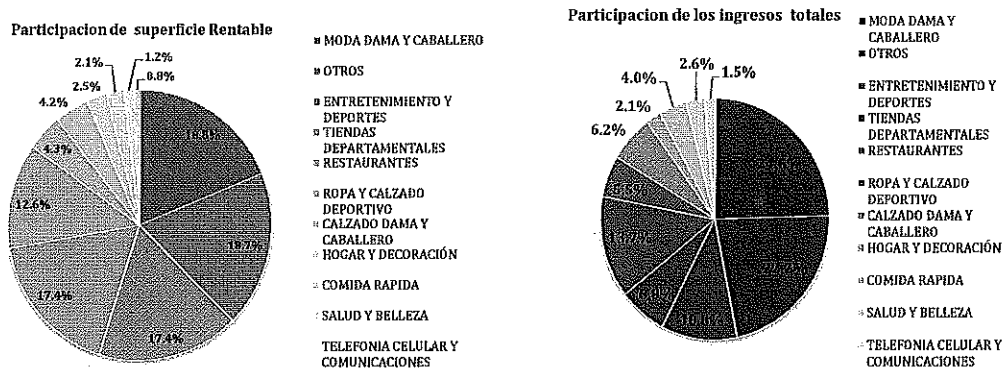
Evolución de ABR y porcentaje de ocupación



Características Contratos de Arrendamiento

Las Propiedades Estabilizadas cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de los arrendatarios protege a la Compañía de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de los clientes permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

Las siguientes gráficas muestran la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, tanto como porcentaje de los ingresos totales, como proporción de la superficie rentable total del portafolio:



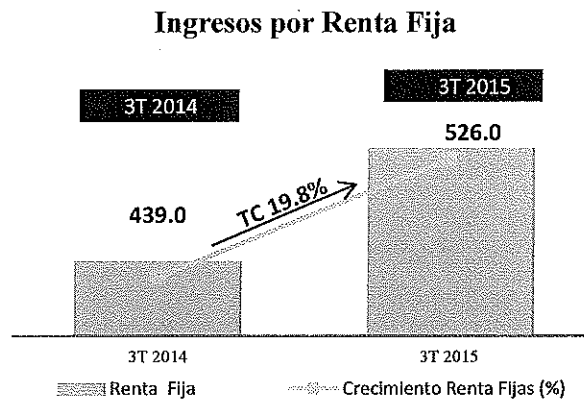
La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 3T15:

Año de expiración de Contratos	Número de Contratos que expiran	ABR de Contratos que expiran	% de superficie que expira	Renta Anualizada que expira (Ps.en miles)	% Renta Fija de contratos que expiran
Vencidos en Litigio	5	819	0.15%	2,531	0.12%
2015	102	39,724	7.09%	152,679	7.40%
2016	483	113,841	20.33%	469,308	22.74%
2017	400	105,144	18.78%	448,917	21.75%
2018	196	75,536	13.49%	332,689	16.12%
2019	83	44,943	8.03%	196,218	9.51%
2020	53	32,086	5.73%	148,007	7.17%
Posterior Indefinido	65	147,819	26.40%	313,433	15.19%
Total	1,387	559,912	100.00%	2,063,782	100.00%

* 5 Contratos en litigio con un ABR de 819 m²

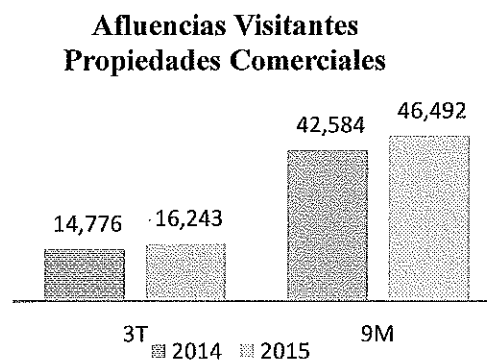
Ingreso por Rentas Fijas, número de visitantes e incremento de ventas en tiendas similares ("same store sales")

A) Durante el 3T15, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 526 millones, mismos que fueron superiores en un 19.8% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2014.



El importe de las rentas de 2014 y 2015 incluye Coahuila de Zaragoza

B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante los 9M 2015 alcanzaron aproximadamente los 46.5 millones de visitantes, un incremento de 9.2% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo del año 2014.



C) Ventas de mismas tiendas aumentó 7.1% en los 9M15 comparando con lo registrado en los 9M14.

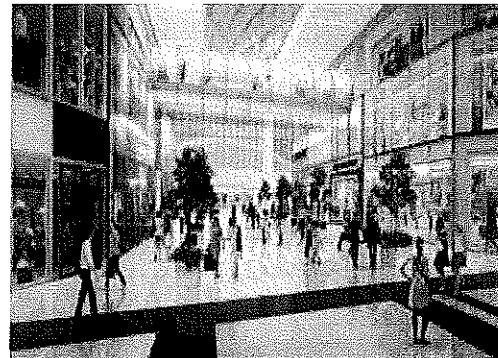
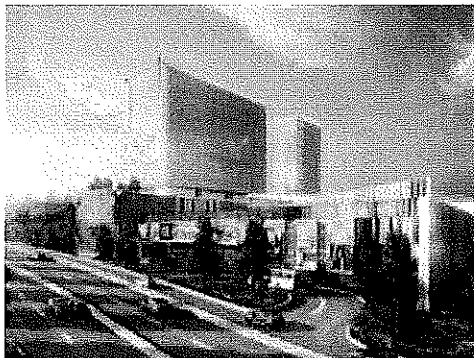
II. Proyectos en construcción y en desarrollo

A continuación se presenta cierta información seleccionada para cada uno de los proyectos en construcción basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a nuestros desarrollos. La información que se presenta en esta sección relacionada con nuestros proyectos en construcción y desarrollo puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro, derivado de diversos factores tales como: retroalimentación de nuestros clientes, condiciones de mercado, debida obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

Propiedades en Construcción:

Ampliación Interlomas:

Es un proyecto de ampliación del complejo Paseo Interlomas con un ABR total de aproximadamente 49,000 m² y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El complejo será un proyecto mixto con áreas comerciales, de hotel y oficinas con una distribución aproximada de 29,000 m² comerciales y 20,000 m² de oficinas. Contemplamos que esta ampliación inicie operaciones durante el primer semestre de 2017.



La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra al 30 de septiembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	10%	13%
Excavación y cimentación	17%	61%	74%
Obra Civil	57%	-	-
Instalaciones y equipos	13%	-	-
Acabados y fachadas	12%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

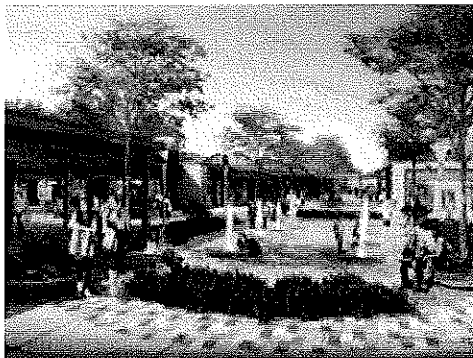
Proyecto	Ampliación Interlomas
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS. 192.8
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,280.8

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Cuernavaca:

Es una de las propiedades destinadas a proyecto de uso comercial y cuya obra se inició en el primer semestre de 2015. El proyecto cuenta con una ABR total de aproximadamente 58,000m² ubicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; estratégicamente localizado en la zona comercial y residencial conocida como Jacarandas. Se estima que Paseo Cuernavaca inicie operaciones en el primer semestre de 2017 y que sus principales inquilinos sean marcas renombradas nacionales e internacionales de ropa, calzado, joyería y accesorios, mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	.2%	1.2%
Excavación y cimentación	8%	3%	15%
Obra Civil	63%	-	-
Instalaciones y equipos	22%	-	-
Acabados y fachadas	7%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

Proyecto	Paseo Cuernavaca
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	segundo semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	58,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS. 66
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,040

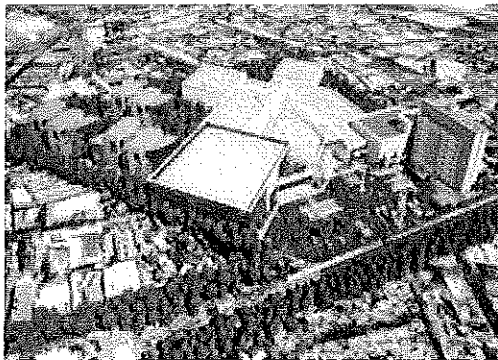
¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

Paseo Metepec:

Es una de las propiedades destinadas a un complejo de proyecto de uso mixto y cuya obra se ha iniciado en el primer semestre de 2015 y se estima finalizar la primera etapa "Power Center" en el primer semestre de 2017. Este proyecto estará ubicado en la desarrollada zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México. El complejo contará con áreas comerciales, de oficinas, con una ABR total de aproximadamente 80,000 m² distribuidas entre el "Power Center" y el "Fashion Mall".

Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal, con una distribución aproximada de 70,000 m² comerciales y 10,000 m² de oficinas.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	0.2%	1%
Excavación y cimentación	18%	1%	6%
Obra Civil	51%	-	-
Instalaciones y equipos	12%	-	-
Acabados y fachadas	19%	-	-

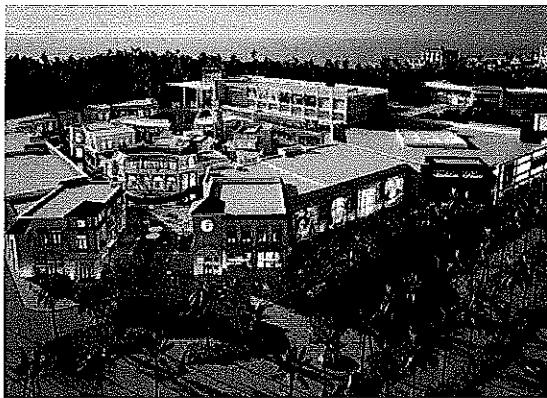
La siguiente tabla muestra datos relevantes de proyecto

Proyecto	Paseo Metepec
Ubicación	Av. Benito Juarez Garcia No. 501 Norte, Lote 2-3, Barrio De San Mateo, Metepec Estado De México
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017 primera etapa Power Center
Área rentable estimada	80,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS.25.5
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,830

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno
² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

La Isla Vallarta:

Este proyecto consiste en un centro comercial, localizado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Se estima que el complejo cuente con una ABR total de aproximadamente 32,000 m². Sus principales inquilinos serán boutiques de marcas de lujo, cines, tiendas de moda, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. La construcción comenzó durante el primer semestre del 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre del 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	11%	27%
Excavación y cimentación	7%	70%	95%
Obra Civil	65%	10%	31%
Instalaciones y equipos	15%	-	-
Acabados y fachadas	13%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

Proyecto	La Isla Vallarta
Ubicación	Boulevard Francisco Medina A. 2477 Puerto Vallarta Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo semestre 2016
Área rentable estimada	32,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS.189.2
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,096.6

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de Pesos

La Isla Mérida:

El proyecto está localizado en la ciudad de Mérida Yucatán y dentro del desarrollo residencial Cabo Norte, incluirá un lago con canales, áreas verdes, jardineras, tiendas departamentales, joyerías, muebles así como una amplia variedad de restaurantes y zonas de entretenimiento familiar desde cines, centro infantil, entre otros. El complejo tendrá un ABR total aproximado 65,000 m², adicionalmente es importante destacar que la marca "La Isla" es ampliamente conocida por habitantes de las zona, situación que nos permite tener una amplia popularidad dentro de la comunidad.

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 esperamos que comience a operar durante el primer semestre del 2017.



Indicadores de avance de obra al 30 de septiembre del 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de septiembre 2015
Avance de Obra	100%	-	3%
Excavación y cimentación	8%	-	33%
Obra Civil	63%	-	-
Instalaciones y equipos	14%	-	-
Acabados y fachadas	15%	-	-

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 30 de septiembre de 2015:

Proyecto	La Isla Mérida
Ubicación	Mérida ,Yucatán
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre de 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	65,000 m ²
Inversión aproximada al 30 de Septiembre 2015 ^{1,2}	PS. 38.6
Inversión total estimada ^{1,2}	PS. 1,788.4

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno
 2 Las cifras están expresadas en millones de pesos

Estatus de Comercialización de los proyectos a desarrollar:

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos a desarrollar:

No.	Proyecto	Superficie Total Rentable (m ²)	Total Superficie Firmada y en Proceso de firma (m ²)	%
Superficie Rentable Centros Comerciales				
1	Ampliación Paseo Interlomas	29,000	11,982	41.32%
2	Fórum Cuernavaca	58,000	12,175	20.99%
3	La Isla Vallarta	32,000	17,683	55.26%
4	La Isla Mérida	65,000	10,372	15.96%
5	La Isla Playa del Carmen	22,000	9,056	41.16%
6	Paseo Querétaro	60,000	11,144	18.57%
7	Paseo Xochimilco	37,000	21,042	56.87%
8	Paseo Metepec	70,000	10,599	15.14%
9	Reforma 156	25,000	-	-
10	Zentro Lomas	20,000	-	-
11	Paseo Lomas	23,565	-	-
12	Novo Park	60,000	-	-
13	Paseo Coapa	80,000	16,052	20.07%
Subtotal		581,565	120,105	33.16%
14	Las plazas Outlet Sur	37,500	8,321	22.19%
15	Las plazas Outlet Norte	45,000	7,020	15.60%
Subtotal		82,500	15,342	18.60%
Subtotal		664,065	135,447	20.40%
Superficie Rentable Oficinas				
1	Paseo Interlomas	20,000	-	-
2	Paseo Querétaro	20,000	-	-
3	Paseo Metepec	10,000	-	-
4	Las Plazas Outlet Sur	7,500	-	-
5	Reforma 156	65,000	-	-
6	Zentro Lomas	60,000	-	-
7	Paseo Lomas	44,000	-	-
Subtotal		226,500	-	-
Total CC - OF		890,565	135,447	15.21%

Propiedades en Desarrollo:

Con relación al resto de nuestros proyectos en desarrollo continuamos, conforme a nuestros planes, con la ejecución de todas las actividades requeridas para la formalización de los terrenos, obtención de permisos, licencias y demás requisitos para estar en posibilidad de iniciar las actividades de construcción. Asimismo, nos mantenemos analizando continuamente oportunidades de inversión en México, incluyendo oportunidades de adquisiciones, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/o oportunidades de prestación de servicios.

Resultados Financieros

Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera

Durante los primeros meses de 2015 completamos una reestructura corporativa y financiera cuyos efectos se encuentran registrados en los estados financieros presentados al 30 de septiembre del 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el Estado de Resultados Pro forma del 2014, como si los efectos de esta reestructura corporativa se hubieran completado en ese periodo.

Los efectos contables y corporativos de esta reestructura se detallan a continuación:

1. El 3 de marzo de 2015 completamos la adquisición de Desarrolladora 2020 S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias, Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A. de C.V., Desarrollos Chac-Mool, S.A. de C.V., Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C.V., Servso Uno, S.A.P.I. de C.V., Servso Dos, S.A.P.I. de C.V. y Plus Calidad Administrativa, S.A.P.I. de C.V., en cada caso propiedad directa o indirecta de nuestros principales accionistas indirectos, para incorporarlas a nuestro negocio de servicios mediante operaciones de compraventa de acciones.
2. El 9 de abril de 2015 completamos ciertas transmisiones de acciones, utilidades retenidas, propiedades de inversión, activos fijos y ciertas cuentas por cobrar y cuentas por pagar, incluyendo algunas con partes relacionadas, a través de la venta de activos, escisiones y desincorporación de ciertas subsidiarias.

Los principales activos, pasivos y capital social transferidos como parte de nuestra reestructura corporativa incluyen:

- I. Transferencias de activos no esenciales reflejados en nuestro estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras reportadas al 30 de junio de 2014, incluyendo:
 - a) Cuentas por cobrar a proveedores principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) 138 unidades residenciales equivalentes a 31,127 m² reflejado como Activo Circulante bajo el rubro "Inventarios Inmobiliarios" y "Activos no Circulantes";
 - c) 117,218,077 CBFIs de Fibra Uno reflejados como "Activo no Circulante" bajo el rubro "Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios";
 - d) Terrenos sin uso definido y otras reservas no estratégicas los cuales se encuentran ubicados en el estado de Campeche, reflejados como "Activo no circulante" bajo el rubro "Propiedades de Inversión" y

- e) Ciertas cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas reflejadas como "Activo circulante" bajo el rubro "Partes relacionadas" principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.
- II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo del 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 30 de septiembre del 2014, incluyendo:
- a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) Créditos bancarios;
 - c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
 - d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
 - e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
 - f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;
 - g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.
- III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.
- a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V.. Dicha entidad mantenía y continua manteniendo después de dicha desconsolidación el 18.8% de nuestro capital social en circulación.
 - b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

Con el propósito de ser consistentes y capaces de comparar los periodos reportados, hemos dado efecto a los cambios corporativos y financieros arriba descritos en las cifras del estado de resultados presentadas por el periodo enero-septiembre 2014.

Estado de Resultados

Ingresos

Los ingresos totales en los 9M15 ascendieron a Ps. 3,336 millones, que comparándolos con los 9M14 Ps. 2,370 millones, muestran un incremento del 41%. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al 9M15 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps.1,738 millones, un incremento de 21% comparado con el importe registrado en los 9M14 de Ps. 1,436 millones, , debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en los proyectos Fórum Buenavista, Fórum Tlaquepaque y Paseo Interlomas, ingresos por incrementos de valor de rentas en Arcos Bosques y Capital Reforma, así como el incremento por inflación en los contratos de arrendamiento.
- II. **Ingresos por mantenimiento y publicidad.** Al 9M15 los ingresos registrados en este rubro ascendieron a Ps. 481 millones comparado con Ps. 411 millones al 9M14 presentan un incremento del 17.0%, principalmente por el aumento en la renta de espacios publicitarios, incremento en el valor de las rentas en Arcos Bosques y Capital Reforma y el ajuste anual por inflación.
- III. **Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios.** Los ingresos por este concepto se incrementaron 96%, al 9M15 se generaron Ps. 1,025 millones contra Ps. 523 millones generados al 9M14; el incremento se origina principalmente por recuperaciones de obra ejecutada para terceros durante el tercer trimestre de 2015.
- IV. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios al 9M15 alcanzaron Ps. 92 millones, un incremento de 100% con respecto a los 9M14, originados principalmente por la entrega de espacios de oficinas vendidos en Capital Reforma.

Costos y Gastos

El total de costos y gastos al 9M15 ascendieron a Ps. 1,733 millones, un incremento de 57%, comparado con los Ps. 1,103 millones al 9M14, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros.

- I. **Costos por ventas de inmuebles y terrenos.** Los costos por ventas de inmuebles y terrenos incrementaron 464%, siendo Ps. 689 millones al 9M15 comparados con los Ps. 122 millones al 9M14, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y la entrega de espacios de oficinas vendidos.

- II. **Gastos de administración, venta y general.** Los gastos de administración, venta y generales incrementaron 7%, de Ps. 964 millones al 9M14 a Ps. 1,030 millones al 9M15, debido principalmente al pago de actualizaciones por la liquidación de impuestos

Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.

La variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión incrementó 409%, de Ps. 704 millones al 9M14 a Ps. 3,581 millones al 9M15 debido principalmente a un aumento en el NOI de 2015 y un aumento en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valorar las propiedades de inversión.

Utilidades de Operación.

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación incrementó 77%, de Ps. 2,113 millones al cierre 9M14 a Ps. 4,978 millones al cierre del 9M15, debido principalmente por los efectos positivos en el valor razonable de propiedades de inversión.

Costos Financieros -Neto.

El efecto presentado como costo financiero se origina principalmente al incremento en pérdida cambiaria como resultado del fortalecimiento del dólar frente al peso. El resultado al cierre del 9M15 fue un efecto negativo de Ps. 1,813 millones contra los Ps. 721 millones registrados en los 9M14, dando un incremento del 152%.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI al 9M15 fue de Ps. 1,865 millones lo que representa un incremento de 26% comparado con los Ps. 1,479 millones al 9M14. El NOI proporcional GICSA al 9M15 fue de Ps. 1,171 millones lo que representa un incremento del 47% comparado con los Ps. 792 millones al 9M14. El margen NOI en los 9M15 fue de 72.9%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 9M15 fue de Ps. 1,910 millones lo que representa un incremento de 28.6 % comparado con los Ps. 1,485 millones al 9M14. El EBITDA proporcional GICSA al 9M15 fue de Ps. 1,215 millones lo que representa un incremento del 52.3% comparado con los Ps. 798 millones al 9M14. El margen EBITDA en el 9M15 fue de 74.6%. El incremento en el EBITDA se debe principalmente a la alza en la ocupación de Capital Reforma, el reconocimiento de guantes en Fórum Buenavista y Paseo Interlomas, facturación de servicios y la adquisición de participación en Fórum Buenavista y Outlet Lerma.

La siguiente tabla muestra una conciliación entre el NOI y EBITDA con el estado de resultados, tanto al cierre 1T15 como al cierre del 3T15:

Conciliación NOI - EBITDA

	1T de 2015	2T de 2015	3T de 2015	Total 9M de 2015
Total de Ingresos menos Costos y Gastos	477	548	577	1,603
Menos:				
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽¹⁾	74	69	69	212
Reembolso de ingresos por servicios ⁽¹⁾	200	216	169	585
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽²⁾	31	61	(0)	92
Ingresos derivados por Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar ⁽³⁾	17	43	(59)	-
Ingresos de Fórum Coatzacoalcos ⁽⁴⁾	(36)	(36)	(37)	(108)
Más:				
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽¹⁾	181	326	181	689
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽¹⁾	58	64	68	190
Gastos extraordinarios ⁽⁵⁾	121	99	2	222
Gastos de Fórum Coatzacoalcos ⁽⁴⁾	(7)	(8)	(12)	(27)
Depreciación y amortización	7	2	4	14
EBITDA	552	678	680	1,910
Menos:				
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(170)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	214
NOI	547	617	700	1,865
Menos:				
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	251	188	274	695
NOI proporcional ajustado	296	429	426	1,171
Más:				
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(170)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	214
EBITDA-Proporcional ajustado	300	490	405	1,215

(1) Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios, mantenimiento y servicios de publicidad para nuestros proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar provistos a terceros, registramos estos costos y gastos lo cual está registrado como utilidad en nuestro estado de utilidad integral como ingresos por estacionamiento hospedaje y servicios e ingresos por mantenimiento y publicidad respectivamente

(2) Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes

(3) Corresponde a ingresos por venta de huellas de proyectos en desarrollo no recurrente.

(4) GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos. Bajo el método de participación, estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA pro-forma ajustado.

(5) Corresponde principalmente al pago de intereses, actualizaciones y penalidades a las autoridades fiscales mexicanas relacionados con pasivos fiscales por pagar para el año y periodo indicados

Balance General

Principales Rubros del Activo

Efectivo y Equivalentes de efectivo.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue Ps. 3,457 millones, presenta un incremento considerable de 655% contra los Ps. 458 millones registrados al cierre 2014, originado principalmente por los recursos provenientes de la OPI.

Efectivo restringido.

El saldo de esta cuenta a los 9M15 fue Ps. 363 millones, presenta una disminución del 24% con respecto a los Ps. 477 millones presentados al cierre de 2014, originado principalmente por el efecto de las escisiones realizadas.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue de Ps. 522 millones, presentando un incremento del 64% respecto a los Ps. 317 millones presentados al cierre de 2014, originado principalmente por el incremento en ventas por cobrar a clientes por arrendamiento y venta de huella.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue Ps. 34,819 millones, presentando un incremento del 19% respecto a los Ps. 29,245 millones presentados en el cierre de 2014, originado principalmente por el aumento en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valuar conforme a las normas IFRS.

Principales Rubros del Pasivo

Cuentas y documentos por pagar a proveedores.

El saldo de esta cuenta al 9M15 fue de Ps. 1,523 millones, presentando un incremento del 4% con respecto a los Ps. 1,468 millones presentados al cierre 2014, originado principalmente por la adquisición del terreno de Mérida.

Deuda Financiera

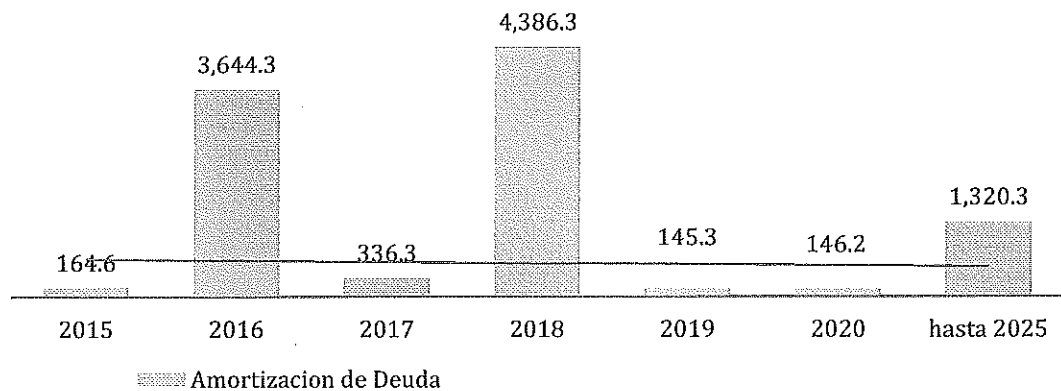
Las siguientes tablas muestran la integración de la deuda así como un análisis de los vencimientos y características de la misma:

* Análisis Deuda

Análisis de deuda 2T15	
Deuda GICSA	10.143
Deuda Proporcional GICSA	6.377
Relación Préstamo Valor	29.2%
% En moneda Local (Ps.)	36.8%
% En moneda extranjera (DlIs)	63.2%

(1) Valor Calculado tomando la deuda proporcional dividiendo entre el valor de la empresa (Market Cap) al cierre del 3T15 (Ps.14.22 por acción)

Amortización de Deuda



Acontecimientos Recientes

- Centro Comercial Paseo Coapa. La participación inicial de GICSA será del 57.5% y estimamos que el centro comercial tendrá aproximadamente 80,000 m² de ABR. El proyecto implica en el tiempo y en la parte proporcional de GICSA, una inversión aproximada de P.S 2,000 y se encuentra ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México (Ave. Canal de Miramontes y Calzada del Hueso), una de las zona más densamente pobladas de la Ciudad. Estimamos contará con más de 200 locales comerciales, incluida una tienda departamental, así como tiendas de marcas reconocidas internacionalmente, restaurantes y entretenimiento familiar. Estimamos que logre atender las necesidades comerciales y de entretenimiento de más de 5 millones de personas que viven en la zona.
- Outlets Plaza Sur y Plaza Norte. GICSA concretó acuerdos para desarrollar dos centros comerciales independientes en formato Outlet Town Center, con un uso mixto que representa un nuevo concepto inmobiliario para outlets en México, incluirán por primera vez una combinación de oficinas, residencial y hotel con espacios comerciales lo que les dará a los usuarios la posibilidad de tener un espacio integral. Estos dos centros representarían, aproximadamente un ABR de 45,000 m² cada uno, uno ubicado sobre Periférico Sur y el otro en Lomas Verdes, previamente identificados como N1 y N2 en nuestro portafolio de desarrollo (pipeline), que implican una inversión en el tiempo proporcional a GICSA aproximada de P.S 1,000 cada uno. La participación inicial de GICSA será del 65% en cada uno de los proyectos mencionados.

Como todos nuestros proyectos en desarrollo, los anteriores proyectos están sujetos a la obtención de autorizaciones, aprobaciones, permisos y/o licencias de diversas autoridades locales

Descripción de la Compañía

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre de 2015, somos titulares de 13 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en siete centros comerciales, cuatro proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y dos edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 617,862 m² y un ABR Proporcional de 390,292 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Límite de Responsabilidad

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

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

Conferencia Telefónica

GICSA lo invita cordialmente a participar a la Teleconferencia de Resultados del Tercer Trimestre 2015

Jueves, 22 de octubre de 2015
1:00 p.m. Hora Nueva York
12:00 p.m. Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr. Elias Cababie Presidente
Sr. Abraham Cababie Director General
Sr. Dióodoro Batalla Director de Administración y Finanzas

-----Para participar en la llamada, por favor marcar:
1-800-311-9401 E,E,U,U.
1-334-323-7224 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

Código de Acceso: 87477

Estado de Posición financiera al 30 de septiembre del 2015 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Al 30 Septiembre 2015	Proforma dic-14	Variación %
Activo	Total	Total	
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,457	458	655%
Efectivo restringido	363	477	-24%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	522	317	64%
Impuestos acreditables	342	541	-37%
Anticipo para desarrollo de proyectos	251	188	34%
Inventarios inmobiliarios	-	1	-100%
Partes Relacionadas	415	1,633	-75%
Suma el activo circulante	5,350	3,615	48%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	47	7	612%
Propiedades de inversión	34,819	29,245	19%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	658	571	15%
Inversiones en acciones	1,788	545	228%
Impuesto diferido	547	505	8%
Suma el activo no circulante	37,859	30,872	23%
Total del activo	43,209	34,487	25%
Pasivo y Capital Contable			
	Al 30 de Septiembre	Proforma	Variación
Pasivo	2015	dic-14	%
PASIVO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios CP	-	110	-100%
Certificados Bursátiles	173	399	-57%
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,523	1,468	4%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,517	1,302	170%
Rentas otorgadas en garantía y premios	13	14	-10%
Partes Relacionadas	301	4,398	-93%
Impuesto a la utilidad	10	556	-98%
Suma el pasivo circulante	5,536	8,247	-33%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	6,355	8,883	-28%
Anticipo de clientes	68	82	-16%
Rentas recibidas en garantía y premios	486	484	0%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	565	565	0%
Provisión de impuesto diferido	5,624	4,809	17%
Suma el pasivo no circulante	13,097	14,822	-12%
Total del pasivo	18,633	23,068	-19%
Capital contable			
Capital social	637	387	64%
Resultados acumulados	8,689	4,923	77%
Prima en suscripción de acciones	9,598		100%
Capital contable de la participación controladora	18,924	5,310	256%
Participación no controladora	5,652	6,109	-7%
Total del capital contable	24,576	11,419	115%
Total pasivo y capital contable	43,209	34,487	25%

Estado de resultados por 9M del 2015 y estado de resultados proforma por el 9M 2014 al 30 septiembre

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras Septiembre 2015 Total 2015	Proforma Septiembre 2014 Total 2014	Variación %
Ingresos por arrendamiento	1,738	1,436	21%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	481	411	17%
Ingresos por servicios hospedaje y servicios	1,025	523	96%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	92	-	100%
Total de ingresos	3,336	2,370	41%
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(689)	(122)	465%
Gastos de administración, venta y generales	(1,030)	(964)	7%
Depreciación y amortización	(14)	(17)	-18%
Total de costos y gastos	(1,733)	(1,103)	57%
Total de ingresos menos costos	1,603	1,266	27%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	3,581	704	409%
Venta de otros proyectos	(82)	106	-177%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(126)	37	-441%
Utilidad de operación	4,978	2,113	136%
Ingresos financieros	2,434	1,830	33%
Costos financieros	(4,248)	(2,551)	67%
Costos financieros – Neto	(1,813)	(721)	151%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,164	1,392	127%
Impuestos a la utilidad diferido	(658)	(613)	7%
Impuestos a la utilidad corriente	(69)	-	100%
Utilidad neta consolidada	2,438	779	213%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,514	405	274%
Participación no controladora	924	374	147%

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 26 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

405
274%
Participación no controladora
924
374
147%

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

Nota 1 - Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera

Durante los primeros meses de 2015 completamos una reestructura corporativa y financiera cuyos efectos se encuentran registrados en los estados financieros presentados al 30 de septiembre del 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el **Estado de Posición Financiera y Estado de Resultados Pro forma no auditada del 2014**, como si los efectos de esta reestructura corporativa se hubieran completado en ese periodo.

Información financiera pro forma no auditada

Los efectos contables y corporativos de esta reestructura se detallan a continuación:

1. A partir del tercer trimestre de 2015, nuestra administración ha decidido discontinuar las operaciones de nuestro segmento conjuntos residenciales y combinar los resultados de nuestro segmento de naves industriales con los resultados de nuestro segmento de oficinas corporativas; como resultado los segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales serán eliminados de nuestra información financiera.
2. El 3 de marzo de 2015 completamos la adquisición de Desarrolladora 2020 S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias, Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A. de C.V., Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V., Comercializadora Mobilia, S.A.P.I. de C.V., Servso Uno, S.A.P.I. de C.V., Servso Dos, S.A.P.I. de C.V. y Plus Calidad Administrativa, S.A.P.I. de C.V., en cada caso propiedad directa o indirecta de nuestros principales accionistas indirectos, para incorporarlas a nuestro negocio de servicios mediante operaciones de compraventa de acciones.
3. El 9 de abril de 2015 completamos ciertas transmisiones de acciones, utilidades retenidas, propiedades de inversión, activos fijos y ciertas cuentas por cobrar y cuentas por pagar, incluyendo algunas con partes relacionadas, a través de la venta de activos, escisiones y desincorporación de ciertas subsidiarias.
4. Adicionalmente y posterior a la Oferta Global Grupo Gicsa espera se complete la adquisición de la tenencia accionaria del 24% en Paseo Palmas, una entidad asociada. Como resultado de esta adquisición la tenencia directa e indirecta en esta compañía incrementara al 74%. A la fecha de este Prospecto de Colocación la entidad no mantenía operaciones.

Bases de preparación

La siguiente información pro forma ha sido preparada para dar efecto a la reestructura corporativa y financiera de Grupo GICSA así como la Adquisición de la participación en el 74% del capital social en Paseo Palmas como sigue:

- a. El estado de situación financiera consolidado pro forma al 31 de Diciembre de 2014 , para reflejar los efectos como si la reestructuración corporativa y financiera se hubiera completado en esa fecha.

- b. Los estados de resultados integrales combinados pro forma por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014, para reflejar los efectos como si la reestructuración corporativa y financiera se hubiera completado el 1 de enero de 2014.

Los ajustes preparados para presentar la información financiera pro forma no auditada, se han hecho basados en la información actual disponible y en ciertos supuestos que nuestra administración considera razonables. La información financiera pro forma no auditada es sólo para fines informativos y no necesariamente es un indicativo de los resultados que pudimos haber logrado por los periodos o fechas indicadas si se hubiese completado la Reestructura Corporativa en las echas arriba señaladas y no deberán ser considerados como base de las proyecciones de resultados de operaciones o condición financiera de cualquier período futuro.

Los estados de resultados integrales combinados pro forma no auditados no incluyen cargos inmateriales no recurrentes derivados de la reestructura corporativa y financiera.

Los principales activos, pasivos y capital social transferidos como parte de nuestra reestructura corporativa incluyen:

- I. Transferencias de activos no esenciales reflejados en nuestro estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo del 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras reportadas al 30 de junio del 2014, incluyendo:
- a) Cuentas por cobrar a proveedores principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) 138 unidades residenciales equivalentes a 31,127 m² reflejado como Activo Circulante bajo el rubro "Inventarios Inmobiliarios" y "Activos no Circulantes";
 - c) 117,218,077 CBFIs de Fibra Uno reflejados como "Activo no Circulante" bajo el rubro "Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios";
 - d) Terrenos sin uso definido y otras reservas no estratégicas los cuales se encuentran ubicados en el estado de Campeche, reflejados como "Activo no circulante" bajo el rubro "Propiedades de Inversión" y
 - e) Ciertas cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas reflejadas como "Activo circulante" bajo el rubro "Partes relacionadas" principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.
- II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo del 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 30 de septiembre del 2014, incluyendo:
- a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - b) Créditos bancarios;

- c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
 - d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
 - e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
 - f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;
 - g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.
- III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.
- a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V.. Dicha entidad mantenía y continua manteniendo después de dicha desconsolidación el 18.8% de nuestro capital social en circulación.
 - b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

tinuación se presenta dicha información pro forma de acuerdo a lo descrito en los párrafos anteriores:

Información financiera pro forma no auditada

Al 30 de Septiembre de 2014
Millones de pesos mexicanos

	Referencia	Grupo GICSA Histórico (1)	Ajustes Pro Forma (2)	Pro Forma Consolidado
Activo				
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 676	\$ -176	\$ 501
Efectivo restringido		272	-14	258
Cuentas y documentos por cobrar - neto	a)	1,851	-562	1,289
Impuestos acreditables		733	-335	398
Anticipo para desarrollo de proyectos		113	-113	-
Inventarios inmobiliarios	b)	760	-759	1
Partes relacionadas	e)	2,436	-1,242	1,195
Suma el activo circulante		<u>6,842</u>	<u>-3,200</u>	<u>3,641</u>
ACTIVO NO CIRCULANTE:				
Depósitos en garantía y pagos anticipados		61	-54	7
Propiedades de inversión	d)	28,404	-283	28,122
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto		639	-29	610
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	ii.)	1,633	-1,028	605
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	c)	5,642	-5,086	556
Impuestos a la utilidad diferidos		787	-123	664
Otros activos		282	-282	-
Suma el activo no circulante		<u>37,449</u>	<u>-6,885</u>	<u>30,564</u>
Total del activo		<u>\$ 44,290</u>	<u>-10,085</u>	<u>\$ 34,205</u>
Pasivo y Capital Contable				
PASIVO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a corto plazo	g)	646	-399	247
Certificados bursátiles revolventes		353	-	353
Proveedores	f)	1,720	-891	829
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo	g)	1,905	-1,348	557
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios		13	-13	-
Partes relacionadas	k)	3,161	321	3,482
Impuesto a la utilidad por pagar		1,169	-84	1,084
Contrato de asociación	j)	-	-	-
Suma el pasivo circulante		<u>8,967</u>	<u>-2,414</u>	<u>6,553</u>
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a largo plazo	g)	8,836	394	9,230
Provisiones	l)	559	-559	-
Anticipos de clientes	h)	418	-297	121
Rentas recibidas en garantía y premios		643	-200	443
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	i)	2,329	-1,764	564
Impuestos a la utilidad diferidos		4,107	-266	3,842
Suma el pasivo no circulante		<u>16,891</u>	<u>-2,691</u>	<u>14,199</u>
Total del pasivo		<u>25,858</u>	<u>-5,106</u>	<u>20,752</u>
Capital contable				
Capital social	iv.)	677	-290	387
Resultados acumulados	iv.)	12,165	-4,690	7,476
Capital contable de la participación controladora		12,842	-4,979	7,863
Participación no controladora		5,590	-	5,590
Total del capital contable		<u>18,432</u>	<u>-4,979</u>	<u>13,453</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 44,290</u>	<u>-10,085</u>	<u>\$ 34,205</u>

siguiente tabla se muestran los Estados de resultados integrales combinados pro forma:

Periodo que terminó el 30 de Septiembre de 2014
Millones de pesos mexicanos excepto la utilidad por acción

	Referencia	Grupo GICSA Histórico (1)	Ajustes Pro Forma (2)	Pro Forma Combinado
Ingresos por arrendamiento y premios		\$ 1,444	-8	1,436
Ingresos por mantenimiento y publicidad		423	-12	411
Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios		558	-35	523
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios	b)	37	-37	-
Total de ingresos		2,462	-93	2,370
Costo de venta de inmuebles y terrenos	b)	144	-22	122
Gastos de administración, venta y generales	v.)	1,089	-108	981
Total de costos y gastos		1,233	-130	1,103
Total de ingresos menos costos y gastos		1,229	37	1,266
Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión, otros gastos neto y participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	d)	1,062	-216	847
Utilidad de operación		2,292	-179	2,113
Ingresos financieros	c) y g)	2,332	-502	1,830
Costos financieros	c) y g)	2,675	-124	2,550
(Costos) ingresos financieros - Neto		-342	-378	-721
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,949	-557	1,392
Impuestos a la utilidad	m)	-833	221	-613
Utilidad neta combinada		\$ 1,116	-336	\$ 780
Utilidad neta combinada atribuible a:				
Participación controladora		691	-285	406
Participación no controladora		425	-51	374
		\$ 1,116	\$ -336	\$ 779

Con el propósito de ser consistentes y capaces de comparar los periodos reportados, hemos dado efecto a los cambios corporativos y financieros arriba descritos en las cifras del estado de financieros que se presentan a continuación:

Estado de Posición financiera al 30 de septiembre del 2015 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014
(Cifras expresadas en millones de pesos)

Activo	Al 30 Septiembre	Cifras Proforma	Variación %
	2015	dic-14	
	Total	Total	
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,457	458	655%
Efectivo restringido	363	477	-24%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	522	317	64%
Impuestos acreditables	342	541	-37%
Anticipo para desarrollo de proyectos	251	188	34%
Inventarios inmobiliarios	-	1	-100%
Partes Relacionadas	415	1,633	-75%

Suma el activo circulante	5,350	3,615	48%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	47	7	612%
Propiedades de inversión	34,819	29,245	19%
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	658	571	15%
Inversiones en acciones	1,788	545	228%
Impuesto diferido	547	505	8%
Suma el activo no circulante	37,859	30,872	23%
Total del activo	43,209	34,487	25%
<u>Pasivo y Capital Contable</u>			

<u>Pasivo</u>	Al 30 de Septiembre 2015	Cifras Proforma dic-14	Variación %
PASIVO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios CP	-	110	-100%
Certificados Bursátiles	173	399	-57%
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,523	1,468	4%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,517	1,302	170%
Rentas otorgadas en garantía y premios	13	14	-10%
Partes Relacionadas	301	4,398	-93%
Impuesto a la utilidad	10	556	-98%
Suma el pasivo circulante	5,536	8,247	-33%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	6,355	8,883	-28%
Anticipo de clientes	68	82	-16%
Rentas recibidas en garantía y premios	486	484	0%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	565	565	0%
Provision de impuesto diferido	5,624	4,809	17%
Suma el pasivo no circulante	13,097	14,822	-12%
Total del pasivo	18,633	23,068	-19%
<u>Capital contable</u>			
Capital social	637	387	64%
Resultados acumulados	8,689	4,923	77%
Prima en suscripción de acciones	9,598		100%
Capital contable de la participación controladora	18,924	5,310	256%
Participación no controladora	5,652	6,109	-7%
Total del capital contable	24,576	11,419	115%
Total pasivo y capital contable	43,209	34,487	25%

Estado de resultados al 30 de septiembre del 2015 y estado de resultados proforma por al 30 de septiembre del 2014

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras Septiembre 2015	Cifras Proforma Septiembre 2014	Variación %
	Total	Total	
Ingresos por arrendamiento	1,738	1,436	21%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	481	411	17%
Ingresos por servicios hospedaje y servicios	1,025	523	96%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	92	-	
Total de ingresos	3,336	2,370	41%
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(689)	(122)	464%
Gastos de administración, venta y generales	(1,030)	(964)	7%
Depreciación y amortización	(14)	(17)	-21%
Total de costos y gastos	(1,733)	(1,103)	57%
Total de ingresos menos costos y gastos	1,603	1,266	126%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	3,581	704	409%
Venta de otros proyectos	(82)	106	-177%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(126)	37	-440%
Utilidad de operación	4,978	2,113	-77%
Ingresos financieros	2,434	1,830	33%
Costos financieros	(4,248)	(2,551)	67%
Costos financieros - Neto	(1,813)	(721)	152%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,164	1,392	127%
Impuestos a la utilidad diferido	(658)	(613)	7%
Impuestos a la utilidad corriente	(69)	-	
Utilidad neta consolidada	2,438	779	213%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,514	405	374%
Participación no controladora	924	374	39%

Nota 2 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

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

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

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

El 2 de marzo de 2015 se realizó la compra de las acciones de Desarrolladora 2020, por lo que se presentan estados financieros combinados por el periodo comprendido del 1 de enero de 2014 y hasta la fecha en que Grupo GICSA obtiene control sobre Desarrolladora 2020.

Eventos relevantes

El 1 de enero de 2014, GICSA determinó lo siguiente:

- Desincorporar las actividades relacionadas del segmento de servicios, las cuales fueron retomadas por Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V., quien prestó dichos servicios durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.
- Decidió cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de cinco a seis segmentos. Esto debido a la separación del segmento de desarrollos mixtos, el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de oficinas corporativas.

Durante el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2015, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- Con fecha 12 de enero del 2015 en asamblea general extraordinaria de accionistas de Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V. (sub controladora) se acordó un aumento del capital social fijo el cual fue ejercido por accionistas del grupo, quedando diluida la participación que mantenía el Grupo al 0.01%. Así mismo, el 13 de enero de 2015 se realizó la venta de la participación remanente en Retail a accionistas del Grupo. Dicha transacción se realizó al valor nominal, debido a que presentaba un déficit

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

- Con fecha 3 de marzo del 2015, Grupo Gicsa, S. A. de C. V. y Cabi Servicios S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones que forman el capital social de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue de \$12. Con esta operación el grupo adquiere también el control sobre las subsidiarias de Desarrolladora 2020.
- Con fecha 12 de marzo del 2015 la Compañía cedió las acciones de Control Caza, S. A. P. I. de C. V. (Caza) y Control Jali, S. A. P. I. de C. V. (Jali) a socios hasta este momento de Grupo Gicsa en \$39,920, por lo cual, la Compañía dejó de consolidar dicha información financiera.
- Con fecha 9 de abril del 2015 tiene efectos legales la desincorporación de empresas mediante escisiones para lo cual el grupo separa el segmento de residencial y naves industriales, así como empresas inactivas a través de la escisión de ADA Controladora SAPI de CV, Oficinas Corporativas, SAPI de CV, Cabi Servicios, SA de CV y Grupo Gicsa SA de CV.
- Con Fecha 5 de mayo Grupo Gicsa celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Xtra Proyectos SA de CV para la adquisición de la participación accionaria de este último en las sociedades Fórum Buenavista SAPI de CV (participación 50%), Inmobiliaria Lomchap SAPI de CV (participación 50%) y Operadora Perinorte SAPI de CV (participación 50%). Posteriormente celebraron un convenio modificatorio ratificando los acuerdos del contrato para Inmobiliaria Lomchap SAPI de CV y Operadora Perinorte SAPI de CV, pero modificando las condiciones de Forum Buenavista SAPI de CV entre las cuales se establece el reembolso de capital a Xtra Proyectos sujeta a la autorización del acreedor financiero y la liquidación de los préstamos a Xtra Proyectos. El acuerdo de transacción de adquisición de Forum Buenavista finalmente fue autorizado por todas las partes en el mes de julio 2015.
- Como complemento del punto anterior, con fecha 18 de Mayo del 2015, la compañía realizó la venta de acciones de Controladora Bamiz, SAPI de CV, Control ACAD, SAPI de CV, Controladora ECAD, Grupo Triple Cabada, Grupo JacJai SAPI de CV, Bashary, SAPI de CV y Controladora Algol, SAPI de CV, con la finalidad de desincorporarlas del Grupo. De acuerdo a la sustancia económica de la transacción, se considera una distribución de ganancias acumuladas.
- El Grupo concretó el proceso de colocación de la Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés) de Grupo GICSA en la Bolsa Mexicana de Valores por un monto de 6,263.2 mmxp, sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación, el pasado 4 de junio del 2015.

El ejercicio de la opción de sobreasignación se realizó por un monto de 344.4 mmxp durante el mes de junio concluyendo el pasado 3 de julio del 2015.

- Como parte del proceso de colocación, se capitalizó ciertas cuentas por pagar con partes relacionadas (neto de cuentas por cobrar) generadas por resultado de la reestructuración corporativo por un monto de 2,144.3 mmxp.
- Con la misma fecha de colocación del IPO, se llegó a cabo la capitalización de pasivos con Xtra proyectos por un monto de 1455.3 mmxp.
- Con fecha 18 de Junio, Bundevea Controladora SAPI de CV, subsidiaria de Grupo Gicsa SAB de CV celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Grupo Diarq SA de CV para la adquisición de la participación accionaria de este último en la sociedad Cabi Lerma SA de CV (participación 25%), con este acuerdo Grupo Gicsa y Subsidiarias participan del 62.5% del proyecto Las Plazas Outlet Lerma.

- Durante el mes de agosto, Gicsa concreta su participación en 3 nuevos proyectos: Centro Comercial Paseo Coapa con un 57.5% de participación, ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México, Outlet Plaza Norte con un 65% de participación, ubicado en Lomas Verdes y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en Periférico Sur.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las del año financiero anterior.

3.1 Bases de preparación

Estos estados financieros (No auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 30 de Septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 "Información financiera intermedia". Los estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales combinados al 31 de diciembre de 2014, que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de Septiembre de 2015 y combinados por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014 no son auditados.

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

3.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

Gicsa no ha adoptado las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas pero cuya adopción aún no es obligatoria.

NIIF 9 "Instrumentos financieros".

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIF que no sean efectivas, aun de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo.

3.2 Consolidación y combinación

Para llevar a cabo la combinación de las cifras se han eliminado las operaciones y saldos mantenidos entre las compañías de ambos grupos; como se menciona en la Nota 1 GICSA y Desarrolladora 2020, se encuentran bajo el mismo grupo de control.

De acuerdo a los cambios mencionados en la nota 1 dentro de se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación de GICSA los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 30 de septiembre de 2015.

<u>Fecha de la operación</u>	<u>Efectos</u>	<u>Compañía</u>
3 de marzo del 2015	Consolidación	Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Caza, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Jali, S. A. P. I. de C. V.

12 de enero del 2015	Desconsolidación	Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Acad, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Ecad, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Triple Cabada, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Bashary, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	jacjai, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Algol, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Bamiz, S.A.P.I de C.V.

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

A continuación se presenta la información financiera de las subsidiarias que se desincorporan según el punto anterior:

Estados de situación financiera al 30 de Junio de 2015:

Activo	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashary	Jacaj	Alcol	Bamiz	Caza	Jaji	Subtotal	Retail	Total
ACTIVO CIRCULANTE:												
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1,761	(\$ 481)	\$ 3,101	\$	\$	\$	\$	\$	\$ -	\$ 4,381	\$ 291	\$ 4,672
Cuentas y documentos por cobrar netos:	67,294	72,216	75,448	28,691	5,682	21,112	11,122	53,782	-	335,347	3,990	339,337
ACTIVOS NO CIRCULANTES:												
Certificados Bursátiles	81,506	81,506	75,413	304,491	69,465	158,062	103,365	38,030	722,568	1,634,406	152,336	1,634,406
Fidusarios:				2,138	5,740	4,418				12,296	705	13,001
Impuestos diferidos:												
Total de Activos	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE												
PASIVO												
Pasivo circulante:	\$ 83,450	\$ 70,119	\$ 76,005	\$ 62	(\$ 555)	\$ 5,521	\$ 13	\$ 6	\$ 103	\$ 235,279	\$ 391,796	\$ 627,075
Capital contable												
Capital social	67,110	83,121	77,956	335,255	81,442	178,070	114,472	91,806	722,462	1,751,694	(234,524)	1,517,170
Resultados acumulados									3	13	50	63
Total Capital contable	67,111	83,122	77,957	335,258	81,443	178,071	114,474	91,806	722,465	1,751,707	(234,474)	1,517,233
Total Pasivo y Capital Contable	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752

Estados de resultados por los nueve meses al 30 de Junio de 2015:

	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashary	Jacaj	Alcol	Bamiz	Caza	Jaji	Subtotal	Retail	Total
Gastos de venta administración y generales	\$ 1,748	\$ 1,897	\$ 321	\$	(\$ 43)	\$ (96)	\$ (63)	\$ -	\$ -	\$ (3,764)	(\$ 136)	(\$ (3,764)
Utilidad o pérdida en cambios												
Valoración de certificados Bursátiles	(6,254)	(6,254)	(11,360)	(45,869)	(10,505)	(22,516)	(14,763)	(1,443)	(27,413)	(146,377)	-	(146,377)
Impuesto a la utilidad	1,352	1,307	3,312	13,760	3,164	6,784	4,448			34,127	(1,494)	32,633
Utilidad neta:	(\$ 3,154)	(\$ 3,050)	(\$ 7,727)	(\$ 32,109)	(\$ 7,384)	(\$ 15,828)	(\$ 10,378)	(\$ 1,443)	(\$ 27,413)	(\$ 108,486)	(\$ 1,650)	(\$ 110,116)

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

Nota 4 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios Condensados consolidados no incluyen toda la información de administración de riesgos financieros y la información a revelar requerida en los financieros anuales; por lo tanto, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales de la Compañía al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente, no existen cambios en la administración de riesgos financieros o en cualquier política implementada, desde el cierre del ejercicio anterior.

4.1 Riesgos de mercado

4.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$329,475 por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2015.

4.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente MN\$10,308,324.00 acumulado al 30 de Septiembre de 2015. El Grupo dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios en los siguientes meses.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

disminución de aproximadamente US\$1,003,342.00 acumulado al 30 de Septiembre de 2015. El Grupo dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios en los siguientes meses.

4.2 Riesgo de crédito

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

4.4 Administración de capital

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se puede confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable) (nivel 3).

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 30 de Septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

<u>30 de Septiembre de 2015:</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFI's	0			
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		7,435		
<u>31 de diciembre de 2014:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFI's	5,888,440			5,888,440
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		14,800		14,800

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2015.

Nota 5 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

En la preparación de los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de Septiembre de 2015 y combinados por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2015 y de 2014, los juicios críticos usados por la Administración en la aplicación de las políticas contables y las fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones son los mismos a los utilizados en los estados financieros combinados al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, con la excepción de lo dispuesto para la estimación en la determinación de impuestos a la utilidad.

Nota 6 - Estacionalidad de las operaciones:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

Nota 7 - Efectivo, equivalentes de efectivo:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,456,770	\$ 806,675
Inversiones a corto plazo	363,236	302,397
	<u>\$3,820,006</u>	<u>\$1,109,072</u>

Nota 8 - Cuentas por cobrar:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar a arrendatarios	\$ 182,259	\$ 12,336
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	48,407	62,806
Documentos por cobrar	214,937	632,133
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	107,223	359,093
Cuentas por cobrar por administración de proyectos	<u>0</u>	<u>13,943</u>
	<u>552,826</u>	<u>1,080,311</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso y devoluciones de departamentos	<u>(30,867)</u>	<u>(41,590)</u>
	<u>\$ 521,959</u>	<u>\$1,038,721</u>

Antigüedad de saldos por cobrar a clientes vencidos, pero no incobrables:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	\$41,590	\$12,803
Incremento		28,787
Aplicaciones	<u>(10,723)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$30,867</u>	<u>\$41,590</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios
 Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve
 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

c. Análisis individual de crédito significativo deteriorados y antigüedad de créditos deteriorados.

	2015	2014
A tres meses	\$ 93,840	\$ 93,840
De tres a seis meses	<u>194,886</u>	<u>312,742</u>
Total	<u>\$288,726</u>	<u>\$406,582</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 30 de Septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es similar a su valor en libros.

Los segmentos de oficinas corporativas, naves industriales, conjuntos residenciales y servicios no se encuentran afectados por la estacionalidad.

Nota 9 - Propiedades de inversión:

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

	Balance al 1 de Enero de, 2015	Adiciones	Bajas	Traspaso por Escisión	Efecto de Valuación de Propiedades	Saldo al 30 de Septiembre de 2015
Centros comerciales	\$ 12,644,667	\$ 78,401		\$ (279,762)	\$ 2,310,639	\$ 14,753,945
Oficinas corporativas	3,551,515	28,654		189	255,994	3,836,352
Desarrollos mixtos	11,266,699	95,160	(37,890)		1,014,763	12,338,732
Terrenos	<u>3,105,594</u>	<u>1,000,833</u>	<u>(9,994)</u>	<u>(206,686)</u>		<u>3,889,747</u>
Total	<u>\$ 30,568,475</u>	<u>\$ 1,203,048</u>	<u>(\$ 47,884)</u>	<u>(\$ 486,259)</u>	<u>\$ 3,581,396</u>	<u>\$ 34,818,776</u>

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

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios al 30 de Septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, excepto el inmueble Forum Buenavista. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los periodos terminados al 30 de Septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable usando información no observable significativa.

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

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

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

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 20.1x a 14.6 para oficinas y 24.5x a 10.9x para centros comerciales, 24.1x a 19.5x para naves industriales y diversos 22.7x a 12.1x al 30 de Septiembre de 2015 (24.9x a 13.9x para oficinas y 20.9x y 11.8x para centros comerciales, 28.7x a 22.2x para naves industriales y diversos 25.1x a 14.1 x por 2014).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 15.4x para centros comerciales, 13.4x para oficinas, 16.9x naves industriales y 12.2x para diversos mixtos al 30 de junio de 2015 (14.5x para centros comerciales, 13.8x para oficinas, 19.4x naves industriales y 12.8x para diversos por 2014).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 90.5% y 89% al 30 de Septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente, el promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 2.40% al 30 de septiembre de 2015 (1.98% por 2014)
- Tasa de liquidez ajustada 20.0% al 30 de septiembre de 2015 (21.3% por 2014)

iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Nota 10 - Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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

El 17 de julio de 2014 el Grupo aportó el inmueble denominado Edificio Campos Elíseos. El valor de venta del inmueble fue de \$404,374, por el cual el Grupo recibió en intercambio un total de 14,390 mil CBFIs, los cuales fueron cedidos en su totalidad a terceros, para liquidar pasivos del Grupo. ⁽¹⁾

Las ganancias generadas por las aportaciones de estos inmuebles han sido reconocidas en el resultado del periodo dentro de la línea de ganancia por aportación de proyectos a fideicomisos de inversión en bienes raíces.

Como se menciona en la nota 1d) el 12 de marzo de 2015 la compañía desincorporó de sus estados financieros consolidados a las compañías Control Caza y Control Jali, las cuales fueron vendidas a inversionistas personas físicas a cambio de su participación accionaria mantenida en Grupo GICSA, como parte de esta operación se desincorporaron 18,148 mil CBFIs.

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

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

<u>Movimientos en el valor de CBFI's:</u>	30 de Septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldo inicial	\$5,888,440	\$5,700,280
Adiciones de certificados	-	404,374
Cesión de certificados	(5,281,870)	(404,374)
Efecto de cambios en el valor razonable	(606,570)	188,160
Efecto de escisión de Certificados		<u>188,160</u>
Valor razonable al final del ejercicio	<u>\$ 0</u>	<u>\$5,888,440</u>

<u>Movimientos de títulos de certificados:</u>	30 de Septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
(Montos expresados en miles de títulos):		
Saldo inicial	\$135,366	\$135,366
Adiciones de certificados	-	14,390
Efecto de Escisión de certificados	<u>(135,366)</u>	<u>(14,390)</u>
Al final del ejercicio	<u>\$</u>	<u>\$135,366</u>

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

Las aportaciones a FUNO no representaron la entrada de flujos de efectivo a la compañía, debido a que las operaciones fueron liquidadas con CBFI's.

Es importante mencionar que con la reestructuración corporativa se escindieron las empresas tenedoras de CBFI'S.

Nota 11 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

<u>Nombre de la entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Método de medición</u>
Asociadas:			
Paseo Palmas	50%	Nota 1	Método de participación
ADA Controladora	23%	Nota 3	Método de participación
Negocio conjunto:			
Fórum Coatzacoalcos	25%	Nota 2	Método de participación

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

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

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

Nota 3: Compañía tenedora de Certificados.

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

	<u>ADA</u> <u>Controladora</u>	<u>Paseo</u> <u>Palmas</u>	<u>Fórum</u> <u>Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014		\$206,208	\$560,899	\$767,107
Incremento en la Inversión	1,152,958	41,744		1,194,702
Reembolsos de patrimonio			(35,549)	(35,549)
Método de participación	<u>(138,883)</u>	<u>(91)</u>	<u>13,278</u>	<u>(125,696)</u>
Saldos al 30 de Septiembre de 2015	<u>\$1,014,075</u>	<u>\$247,861</u>	<u>\$525,883</u>	<u>\$1,787,819</u>

Nota 12 - Participación no controladora:

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 30 de Septiembre del 2015 y 31 de diciembre de 2014.

	<u>30-sep-15</u>	<u>31-dic-14</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$1,438,194	\$1,105,697
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,794,383	1,412,991
Forum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Forum Tlaquepaque)	880,475	658,225
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma Capital)	200,309	279,077
Forum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)		490,671
Cabi Culiacan, S. A. de C. V. (Forum Culiacan)	319,128	378,162
Otras	<u>1,019,661</u>	<u>1,676,913</u>
	<u>\$5,652,150</u>	<u>\$6,001,736</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

Nota 13 - Préstamos bancarios:

a. Préstamos bancarios a corto plazo

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

El valor razonable de los préstamos bancarios a corto plazo al 30 de Septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es similar a su valor en libros, dado que el impacto de descuento no es significativo.

b. Préstamos bancarios a largo plazo

	30 de septiembre de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Créditos hipotecarios por pagar a GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. (GEREM) con garantía, el cual se divide como sigue:		
Créditos hipotecarios por 41,402 y 162,367 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a tasa variable del (2.95 a 3.8125% a tasa variable basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 1.80%, 3.00% y 3.50% al 30 de Septiembre 2015, respectivamente, con vencimiento en 2016 y 2018.	\$3,495,128	\$ 3,004,717

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
a) Créditos hipotecarios por 1,129,889 y 162,972 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% y 4.8025% al 30 de Septiembre 2015; y 168,482 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8025%) al 30 de Septiembre 2015 con vencimiento en 2016.	\$1,292,861	\$ 1,375,018
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,336,811 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 5.3100%) al 30 de Septiembre de 2015, con vencimiento en 2021.	1,336,811	1,392,560
Crédito por pagar con Santander por 800,000 en miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 2.0% (5.2927%) con vencimiento 2015.		800,000
Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 108,244 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.3125% y 3.8125%) al 30 de Septiembre de 2015 con vencimiento 2018.	1,840,952	1,580,879
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,789 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.85%) al 30 de Septiembre de 2015, con vencimiento en 2021.	115,462	109,310
Crédito por pagar con Banamex en pesos que devenga intereses a una tasa TIIE 28 días más 1.75% (5.0715%) con vencimiento 2017.		483,892
Crédito por pagar con Bansi en pesos que devenga intereses a una tasa TIIE 28 días + 5.5% de 8.4990% a 9.2927% con vencimiento 2017.		31,969
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 48,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 5.25% (del 5.5046%) al 30 de Septiembre de 2015 con vencimiento 2016.	816,350	820,452
Crédito hipotecario por pagar a Desarrollos Malecón del Sureste por 525,708 en miles de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 4.75 al 30 de Septiembre de 2015 con vencimiento en 2025.	\$ 525,708	\$ 531,208

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

Crédito por pagar con Santander de 448,499 miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 3.55% (6.8445%) al 30 de Septiembre de 2015 con vencimiento 2016.	448,499	488,192
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por 51,402 dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (2.71%) con vencimientos un 2019		<u>756,536</u>
	9,871,771	11,374,733
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(3,516,761)</u>	<u>(1,338,614)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$6,355,010</u>	<u>\$10,036,119</u>

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

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

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

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

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

Al 30 de Septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, y a la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios condensados consolidados combinados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente con sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidos en los contratos de préstamos.

c. Certificados bursátiles revolventes

El Grupo ha llevado a cabo diversas emisiones de certificados bursátiles con base en un programa establecido de Certificados Bursátiles a corto plazo de carácter revolvente ("El programa").

El monto total autorizado para este programa es por un total de \$400,000.

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

El plazo de vencimiento de estos certificados es de 336 días a partir de la fecha de emisión de cada grupo de certificados serán amortizados a su valor nominal en un solo pago en la fecha de su vencimiento. En caso de pagar de forma anticipada se pagará a los tenedores una prima sobre el valor nominal.

El valor nominal de cada certificado es de \$100 pesos y estos devengarán un interés bruto anual con base a TIE más 2.90 puntos porcentuales.

El valor razonable estos Certificados Bursátiles al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es similar a su valor en libros ya que es un instrumento de corto plazo.

Nota 14 - Provisiones:

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Juicios y litigios	\$ _____	\$532,983

El pasivo correspondiente es por un terreno en litigio en costa turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, el cual está determinado en dólares americanos y la variación de año con año corresponde a la fluctuación cambiaria.

Nota 15 - Partes relacionadas:

<u>Ingresos:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimec, S. A. de C.V.	\$17,143	\$9,889
- AJ helados, S. A. de C. V.	5,645	7,676
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>1,575</u>	<u>2,100</u>
<u>Egresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$5,821	\$5,736
Afiliadas:		
- Cabi Asesoría, S. C.	14,274	21,236
Negocio conjunto:		

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

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

<u>Por cobrar:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	\$	\$ 702,392
- Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	603,694
- Fideicomiso Palmas F/170	22,596	
- Asesores y Constructores RB de México, S. A. de C. V.		190,824
- Cabi Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C. V.		22,638
- Residencial Coral Diamante, S. A. de C. V.		80,627
- Controladora Olimpo, S. A. de C. V.		1,396
- Cabi Inmobiliaria, E.U.A., S. A. de C. V.		278
- Naibar S. A. de C. V.		303,283
- Philcon S. A. de C. V.		70,663
- Fideicomiso Deutsche Bank México F/1401 (FUNO)		10,853
- Otros	153	9,041
- Administradora Residencial Premium, A. C.		2,817
- Administradora Residencial IR, A. C.		7,900
Venta de Bodega:		
- Desarrollos Tultipark, S. A. de C. V.		68,969
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Fideicomiso Banamex F/174465		361,236
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	288,699	261,682
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios		52,594
- León Kaminagi y Copropietarios		4,258
- Otros accionistas	99,247	105,711
Negocio conjunto:		
Servicios:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	-	1,053
	<u>\$414,763</u>	<u>\$2,861,909</u>
<u>Por pagar:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	\$	\$ 8,153
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	1,259	4,380
- Constructora Atelca, S. A. de C. V.	10,019	
- Cabi Oficinas Corporativas, S.A. de C.V.	17,356	
- Jaime Dayan Tawil	3348	
- Desarrollos Mar y Tierra, S. A. de C. V.	586	

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

- Fideicomiso Invex F/1730		1,251,419
Servicios:		
- Asesores y Consultores, R. B. ME		873
- Grupo Elja		610
Asociadas:		
Préstamos:		
- Xtra proyectos, S. A. de C. V.		350,000
Accionista:		
- Accionistas	268,523	317,783
Negocio conjunto:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos		-
Otros		17
	<u>\$301,091</u>	<u>\$1,933,235</u>

13.2 Compensación del personal clave

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

	30 de septiembre de 2015	30 de Septiembre de 2014
Compensación del personal clave	<u>\$ 57,364</u>	<u>\$ 50,370</u>

Nota 16 - Capital contable:

i. Al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie "B", como se muestra a continuación:

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

Con base en el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 12 de mayo del 2015, se tomaron los siguientes acuerdos:

- Se confirma la escisión del capital social de Grupo Gicsa sin cancelación de acciones.
- Se autoriza realizar un Split de acciones sin aumento de capital.
- Se autoriza aumento de capital social en oferta primaria y/o capitalización.

Por lo anterior, el capital social de Grupo Gicsa S.A.B. de CV es el siguiente:

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

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

<u>Número de Acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Prima</u>
466,387	Capital Social Fijo Serie B-I	678,077	-
-	Escisión de Capital	(290,775)	-
466,387	Split	-	-
717,227	Colocación de Acciones	297,803	11,895,054
	Gastos de Colocacion		(360,263)
<u>1,650,000</u>	Total Capital	<u>685,105</u>	<u>11,534,791</u>
<u>(116,807)</u>	Capital suscrito no pagado	<u>(48,500)</u>	<u>(1,937,219)</u>
<u>1,533,193</u>	Capital Neto	<u>636,605</u>	<u>9,597,572</u>

c. En adición, al 31 de diciembre de 2014, el capital social de Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V. se integra como parte de los estados financieros combinados como sigue:

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

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

	Periodo terminado el 30 de septiembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$199,231	\$348,053
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	33,376	20,279
Gastos de operación:		
Nomina	226,064	209,712
Electricidad	94,521	118,727
Mantenimiento	87,446	79,373
Derechos, trámites y licencias	53,549	69,888
Predial	62,170	36,126
Seguridad	45,520	43,313
Seguros	49,510	38,059
Limpieza	38,477	36,790
Agua	37,723	33,033
Depreciación	13,509	10,548
Recargos, actualización y multas	81,814	19,696
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,034	
Arrendamientos	6,477	9,240
Otros		-
Total de gastos de administración, venta y operación	<u>\$1,030,423</u>	<u>\$1,072,841</u>

Nota 18 - Ingresos y costos financieros:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses y préstamos bancarios	(\$ 447,664)	(\$ 533,397)
Efecto de valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	(606,570)	
Pérdida en cambios	<u>(3,193,576)</u>	<u>(2,141,122)</u>
	(4,247,810)	(2,674,519)
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	77,141	4,961
Rendimientos		
Valuación de certificados		359,428
Rendimientos de CBFIs	6,392	
Efecto de escisión rendimientos de CBFIs	(6,392)	
Utilidad en cambios	<u>2,357,367</u>	<u>1,967,666</u>
	<u>\$2,434,408</u>	<u>\$2,332,055</u>

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios
 Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve
 meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 27% y 45% para el ejercicio anterior.

Nota 19 - Otros gastos, neto:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros ingresos (gastos)	\$(81,569)	\$
Venta de Proyectos	<u> </u>	<u>\$335,789</u>
	<u>\$(81,569)</u>	<u>\$335,789</u>

Nota 20 - Utilidad básica y diluida:

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

	<u>2015</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$1,514,119
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,650,000</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.917647879</u>

Nota 21 - Contingencias y compromisos:

21.1 Contingencias

Al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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.

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

Consolidados al 30 de septiembre de 2015 y Combinados por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y de 2014

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país, están sujetas a limitaciones y obligaciones a los que utilizan con o entre partes independientes de operaciones comparables.

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 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad, el monto de dichos pasivos asciende a \$650,435 y \$1,878,238, respectivamente. 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, por lo que la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

21.2 Compromisos

Con fecha 21 de enero del 2015, una subsidiaria celebró un contrato de promesa de compra-venta con Banco Invex, SA como fiduciario del fideicomiso 1457 por la adquisición de un terreno ubicado en Mérida Yucatán. Esta operación quedó protocolizada ante notario en el mes de junio del 2015 mediante escritura No. 80589 y con pagos programados en octubre y diciembre 2015, junio y diciembre del 2016.

Durante el primer semestre de 2015 se formalizó el acuerdo de fecha 2 de diciembre de 2014 por el cual una subsidiaria celebró un contrato de promesa de compra-venta con personas físicas por la adquisición de lotes de terreno ubicados en Metepec, Estado de México. A la fecha ya se han protocolizado mediante escrituras la mayoría de estos lotes.

Nota 22 -Eventos subsecuentes:

a. Oferta Pública

El Grupo concretó el proceso de colocación de la Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés) de Grupo GICSA en la Bolsa Mexicana de Valores por un monto de 6,263.2 mmxp, sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación, el pasado 4 de junio del 2015.

El ejercicio de la opción de sobreasignación se realizó por un monto de 344.4 mmxp durante el mes de junio concluyendo el pasado 3 de julio del 2015.

La oferta pública conlleva también el fortalecimiento de la estructura de Gobierno Corporativo del Grupo, con la inclusión de consejeros independientes al Consejo de Administración. Estos cambios surtirán efectos durante el mes de junio del 2015.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2015

INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS
CONJUNTOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL		
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL	
ADA CONTROLADORA SA DE CV	INMOBILIARIA Y CORREDORES	160,095	23.00	160,095	1,014,075	
F00096 FORUM COATZA	OTROS SERVICIOS RELACIONADOS	39,134	25.00	39,134	525,883	
FIDEICOMISO/17075-3	SERVICIOS MIXTOS	0	10.00	174,255	247,861	
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS					373,484	1,787,819

OBSERVACIONES

DESCGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (SÍ/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCIM. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCIM. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA																
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO																
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS											
BANCARIOS																											
COMERCIO EXTERIOR																											
COH GARAMITA																											
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			LIBOR 1M + 1.6%	3,795	700,342	0	0	0	0																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			TASA FIJA 8.10	2,450	698,301	0	0	0	0																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			TASA FIJA 8.10	1,033	290,340	0	0	0	0																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			TRE 28 + 0.5%	940	16,479	0	0	0	0																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			TASA FIJA 8.10	628	137,042	0	0	0	0																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			TRE 28 + 0.5%	2,107	143,447	0	0	0	0																	
BANCO WIVEX	NO			TRE 28 + 2.9%	172,683	0	0	0	0	0																	
BANCO SANTANDER	NO			TRE 28 + 3.56	13,773	434,720	0	0	0	0																	
HISBC MEXICO	NO			TRE 2M + 2.0	16,139	48,418	64,558	64,554	64,554	1,106,100																	
DEUTSCHE BANK AG	NO			LIB 3M + 6.25	51,022	755,320	0	0	0	0																	
BANCO GENERAL SA	NO			LIB 3M + 4.5	3,703	11,352	10,020	16,829	17,699	49,897																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			LIB 3M + 3.0	12,313	37,622	0	1,592,701	0	0																	
BANCO NAC DE MEXICO	NO			LIB 3M + 3.0	8,268	23,091	0	1,091,800	0	0																	
BANCO NAC DE MEXICO	NO			LIB 3M + 3.5	848	1,993	42,628	0	0	0																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			LIB 3M + 3.5	972	2,990	84,240	0	0	0																	
BANCO NAC DE MEXICO	NO			LIB 3M + 3.5	5,991	17,504	0	877,200	0	0																	
GE REAL ESTATE MEXICO	NO			LIB 3M + 3.5	6,534	28,751	0	1,015,811	0	0																	
DESARROLLOS MILECON	NO			TRE 28 + 4.75	6,876	20,925	27,309	42,213	69,810	396,669																	
BANCA COMERCIAL																											
OTROS																											
TOTAL BANCARIOS														311,512	3,377,833	215,142	4,471,105	145,030	1,529,733	0	0	0	0	0	0	0	

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (E/NO)	FECHA CONCENTRACIÓN	FECHA DE VENGIMIENTO	VENCIOS O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCIOS O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA								
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO								
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MAS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MAS			
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO																		
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVEEDORES																		
PROVEEDORES VARIO	NO			1,592,884	0													
TOTAL PROVEEDORES				1,592,884	0					0	0							
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES																		
VARIOS	NO			314,188	0	0	0	0	0	0								
VARIOS	NO			0	0	0	0	0	553,604	0								
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				314,188	0	0	0	0	553,604	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				2,149,532	3,377,933	216,142	4,471,105	893,634	1,523,733	0	0	0	0	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	135,362	23,012,140	0	0	23,012,140
CIRCULANTE	135,362	23,012,140	0	0	23,012,140
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
PASIVO	553,152	9,407,627	0	0	9,407,627
CIRCULANTE	132,247	2,249,169	0	0	2,249,169
NO CIRCULANTE	420,905	7,158,458	0	0	7,158,458
SALDO NETO	-417,790	13,604,513	0	0	13,604,513

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2015

DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR PRODUCTO
INGRESOS TOTALES
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
ARRENDAMIENTO	0	1,738,152	0		
MANTENI Y PUBLI	0	480,876	0		
SERVICIOS Y HOSPE	0	1,025,305	0		
VTA DE PROPIEDADES	0	91,942	0		
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	0	3,336,277			

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GICSA
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2015

INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
PAGADO
CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

CONSOLIDADO
Impresión Final

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
B-1	0	0	1,533,192,983	0	1,533,192,983	0	636,605	0
TOTAL			1,533,192,983	0	1,533,192,983	0	636,605	0

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA
FECHA DE ENVÍO DE LA INFORMACIÓN:

1,533,192,983

OBSERVACIONES

INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

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

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;
- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;
- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;
- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se llevan a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

Deuda bancaria

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

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 30 de septiembre de 2015 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. Jumbo y Expansiones. El 27 de julio de 2006 obtuvimos un crédito con Ge Real Estate México, S. de R.L. de C.B. el cual fue utilizado originalmente para desarrollar 16 proyectos de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales, así como para desarrollar diversas ampliaciones a proyectos existentes. El 31 de agosto de 2012, celebramos un convenio de reestructuración y reexpresión a este contrato de crédito mediante el cual se cedió la mayor parte de la deuda a Fibra Uno. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de julio de 2016. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de cuatro proyectos: Forum Culiacán, Las Plazas Outlet Lerma, Torre Esmeralda III y Forum Coatzacoalcos así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades.

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$109 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.5%. Una vez que se establezca el proyecto Reforma Capital, el margen aplicable se ajustará a 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de marzo de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad de dos proyectos: Capital Reforma y Reforma 156, así como los flujos de arrendamientos generados por dichas propiedades. Este crédito comparte garantías de forma pari passu con el crédito Arcos Bosques descrito más adelante. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$161 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de abril de 2018. Nuestras obligaciones están garantizadas a través de un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del proyecto paseos arcos bosques, así como los flujos de arrendamientos generados por esta propiedad. Este crédito contiene algunas restricciones respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección “informe de créditos relevantes.”

Deutsche Bank Buenavista. El 8 de agosto del 2014, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad el crédito existente con Hypothekbank Frankfurt AG (antes Eurohypo Aktiengesellschaft) el cual fue utilizado para la construcción

del centro comercial Forum Buenavista. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a eua\$48 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 5.25%. Este contrato tiene un vencimiento en agosto de 2016. Nuestras obligaciones conforme al crédito Deutsche Bank Buenavista están garantizadas por (i) un fideicomiso de garantía de nuestros derechos sobre los terrenos del centro comercial Forum Buenavista, nuestros derechos a recibir recursos generados por contratos de arrendamiento, los recursos de cualquier indemnización o seguro recibidos con respecto al centro comercial Forum Buenavista, y una prenda sobre el 100% de las acciones del capital social de nuestra subsidiaria Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. propiedad de nuestra subsidiaria de Cabi Servicios, S.A. de C.V., y (iii) una prenda sobre derechos fiduciarios de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. y todos los activos presentes y futuros de Forum Buenavista, S.A.P.I. de C.V. con respecto al centro comercial Forum Buenavista. Este crédito contiene algunas restricciones sobre cambio de control de nuestra subsidiaria Cabi Centros Comerciales (México), respecto de la contratación de deuda adicional y otras obligaciones descritas en la sección "informe de créditos relevantes."

Banco General, S.A. City Walk. El 31 de octubre del 2014, celebramos un crédito con garantía hipotecaria con Banco General, S.A., el cual se utilizó para fondear nuestras necesidades de capital de trabajo. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$6.8 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor tres meses más 4.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 1 de noviembre de 2021. Nuestras obligaciones conforme al crédito Banco General City Walk están garantizadas a través de: (i) una garantía hipotecaria otorgada por Conjunto Residencial Santa Fe, S.A. de C.V. sobre ciertos los locales comerciales, que forman parte del "condominio comercial uno", perteneciente al conjunto condominal denominado "Supraconjunto Condominal Maestro Uno" del desarrollo inmobiliario denominado "City Santa Fe", y (ii) una hipoteca constituida sobre nuestra propiedad City Walk. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección "Informe de Créditos Relevantes."

Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple. Acapulco. El 6 de noviembre del 2008, se obtuvo un crédito simple con interés con Banco Santander (México), el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial La Isla Acapulco. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a ps. 448 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIEE 28 días más 3.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de octubre de 2016. Nuestras obligaciones con Banco Santander (México) están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial La Isla Acapulco Shopping Village.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,337 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección "Informe de Créditos Relevantes."

Desarrollos Malecón del Suroeste, S.A. de C.V. Tlaquepaque. El 13 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con Desarrollos Malecón del Suroeste, S.A. de C.V., el cual fue utilizado para la adquisición de los terrenos y construcción del centro comercial Forum Tlaquepaque. Al 30 de septiembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 526 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de tiie 28 días más 4.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 12 de junio de 2025.

Certificados bursátiles de corto plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de corto plazo con carácter revolvente por un monto de ps. 400.0 millones. Al 30 de septiembre de 2015, contábamos con un saldo insoluto total (incluyendo intereses devengados y no pagados) de ps. 172.7 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de corto plazo.

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

CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PO LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

A. DISCUSIÓN SOBRE LAS POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

1. POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD).

LA EMISORA NO CELEBRA OPERACIONES FINANCIERAS DERIVADAS, SALVO UNA VIGENTE PARA COBERTURA DE RIESGO DE TASA DE INTERÉS VARIABLE CON LA MISMA CONTRAPARTE QUE OTORGA EL CRÉDITO; DE HECHO, EL DERIVADO ES UNA PRÁCTICA USUAL PARA OBTENER CRÉDITOS.

2. INSTRUMENTOS UTILIZADOS Y ESTRATEGIAS DE COBERTURA O NEGOCIACIÓN IMPLEMENTADAS.

LA COMPAÑÍA MANTIENE EL SIGUIENTE IFD, CON FINES DE COBERTURA:

A) COBERTURA DE TASA DE INTERÉS

B) FECHA DE INICIO 30 DE MAYO DE 2012

C) FECHA DE VENCIMIENTO 22 DE FEBRERO DE 2017

D) MONTO NOCIONAL AL INICIO DEL CONTRATO \$985,000

E) MONTO NOCIONAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 \$643,750

F) VALUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2015 \$7,419

G) VALUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 \$14,800

3. MERCADO DE NEGOCIACIÓN PERMITIDOS Y CONTRAPARTES ELEGIBLES

LA OPERACIÓN MENCIONADA EN EL NUMERAL ANTERIOR, FUE CELEBRADA CON LA INSTITUCIÓN FINANCIERA CON LA QUE SE TIENE UN PRÉSTAMO, HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, CUYA FINALIDAD FUE EL DESARROLLO DE NUESTRO PROYECTO CONOCIDO COMO PASEO INTERLOMAS.

4. POLÍTICAS PARA LA DESIGNACIÓN DE AGENTE DE CÁLCULO O VALUACIÓN.

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ESTÁN RECONOCIDOS DESDE LA FECHA DEL CONTRATO RELEVANTE ES CELEBRADO Y SE MIDEN A VALOR RAZONABLE. ESTOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE REGISTRAN INICIALMENTE AL VALOR RAZONABLE DE LA FECHA EN QUE SE CONTRATA EL DERIVADO Y POSTERIORMENTE SE VALORAN AL VALOR RAZONABLE EN CADA FECHA DE CIERRE. LOS DERIVADOS SE CONTABILIZAN COMO ACTIVOS FINANCIEROS CUANDO EL VALOR RAZONABLE ES POSITIVO Y COMO PASIVOS FINANCIEROS CUANDO EL VALOR RAZONABLE ES NEGATIVO. LA CLASIFICACIÓN DE GANANCIAS O PÉRDIDAS DERIVADAS DE LA VALUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ESTÁN RECONOCIDOS EN NUESTROS RESULTADOS. RESPECTO AL IFD CONTRATADO, AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015, EL VALOR RAZONABLE (MARK TO MARKET) DEL IFD ES DETERMINADO POR LA CONTRAPARTE DEL CONTRATO.

5. POLÍTICAS DE MÁRGENES, COLATERALES, LÍNEAS DE CRÉDITO , VAR

LAS ACTIVIDADES LLEVADAS A CABO POR LA COMPAÑÍA PUEDEN EXPONERLA A RIESGOS FINANCIEROS, INCLUYENDO, ENTRE OTROS, EL RIESGO DE TASA DE INTERÉS. LA COMPAÑÍA BUSCA MINIMIZAR LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE ESTE RIESGO EN SU DESEMPEÑO FINANCIERO A TRAVÉS DE UN PROGRAMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS. LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGO ESTA MANEJADA POR NUESTRO DEPARTAMENTO DE FINANZAS BAJO LA SUPERVISIÓN DE NUESTRO COMITÉ DE AUDITORÍA, QUIEN CONDUCE SUS ACTIVIDADES CONFORME A LAS POLÍTICAS APROBADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ASIMISMO, NUESTRO DEPARTAMENTO DE FINANZAS SE CONDUCE CONFORME A ESTÁNDARES GENERALES EN RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO, Y CIERTOS PROCEDIMIENTOS RELACIONADOS CON RIESGOS ESPECÍFICOS, TALES COMO EL RIESGO DEL TIPO DE CAMBIO, RIESGO DE CRÉDITOS, ENTRE OTROS.

CON RESPECTO A LOS IFD, LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA CONSIDERA QUE LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN Y SUPUESTOS UTILIZADOS SON APROPIADAS EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE DICHOS INSTRUMENTOS. LA COMPAÑÍA PUEDE UTILIZAR INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y NO DERIVADOS PARA CUBRIRSE DE ALGUNAS EXPOSICIONES A LOS RIESGOS FINANCIEROS IMPLÍCITOS EN LOS ACTIVOS Y PASIVOS EN EL ESTADO CONSOLIDADO. TANTO LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y NO DERIVADOS SE RIGEN POR LAS POLÍTICAS DE LA COMPAÑÍA.

LA COMPAÑÍA IDENTIFICA, EVALÚA, MONITOREA Y ADMINISTRA DE FORMA CENTRALIZADA LOS RIESGOS FINANCIEROS DE SUS SUBSIDIARIAS OPERATIVAS A TRAVÉS DE POLÍTICAS ESCRITAS QUE ESTABLECEN LÍMITES ASOCIADOS A RIESGOS ESPECÍFICOS, INCLUYENDO LAS DIRECTRICES PARA ESTABLECER LAS PÉRDIDAS ADMISIBLES, PARA DETERMINAR CUÁNDO EL USO DE CIERTOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ES APROPIADO Y DENTRO DE LOS LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA, O CUÁNDO DICHOS INSTRUMENTOS PUEDEN SER DESIGNADOS COMO INSTRUMENTOS DE COBERTURA, SINO MÁS BIEN COMO MANTENIDOS CON FINES DE NEGOCIACIÓN, LO CUAL ES EL CASO DEL INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO Y UN CONTRATO DE CAP DE TASA DE INTERÉS.

EL RIESGO DE MERCADO ES EL RIESGO DE LA EROSIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO, INGRESOS, VALOR DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DEBIDO A LOS CAMBIOS ADVERSOS EN TASAS DE INTERÉS. LA COMPAÑÍA CUENTA CON POLÍTICAS QUE RIGEN LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE MERCADO Y LAS ACTIVIDADES COMERCIALES, SUPERVISAN LAS ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO Y MONITOREAN LOS RESULTADOS DE LAS NEGOCIACIONES Y OTRAS ACTIVIDADES PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE NUESTRAS POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE RIESGO. ESTAS ACTIVIDADES INCLUYEN, PERO NO ESTÁN LIMITADAS A, EL MONITOREO DIARIO DE LAS POSICIONES DE MERCADO QUE CREAN RIESGO DE CRÉDITO, LIQUIDEZ Y MERCADO. A LA FECHA, LA COMPAÑÍA TIENE CONTRATADO UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO PARA ADMINISTRAR SU EXPOSICIÓN AL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS A FIN DE MITIGAR EL RIESGO DE INCREMENTO DE LAS MISMAS.

6. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO PARA ADMINISTRAR LA EXPOSICIÓN A LOS RIESGOS DE MERCADO Y DE LIQUIDEZ.

LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGO ESTA MANEJADA POR NUESTRO DEPARTAMENTO DE FINANZAS BAJO LA SUPERVISIÓN DE NUESTRO COMITÉ DE AUDITORÍA, QUIEN CONDUCE SUS ACTIVIDADES CONFORME A LAS POLÍTICAS APROBADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. SE ENCARGA DE IDENTIFICAR, EVALUAR Y MITIGAR RIESGOS

FINANCIEROS EN COORDINACIÓN CON NUESTROS DEPARTAMENTOS OPERATIVOS. NUESTRO DEPARTAMENTO DE FINANZAS SE CONDUCE CONFORME A ESTÁNDARES GENERALES EN RELACION CON LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO, Y CIERTOS PROCEDIMIENTOS RELACIONADOS CON RIESGOS ESPECÍFICOS, TALES COMO EL RIESGO DEL TIPO DE CAMBIO, RIESGO DE CRÉDITOS, RIESGOS RELACIONADOS CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y NO DERIVADOS ASÍ COMO AQUELLOS RELACIONADOS CON LA INVERSIÓN DEL EXCEDENTE DE FLUJO DE EFECTIVO.

LA TESORERÍA DE LA COMPAÑÍA TIENE LA RESPONSABILIDAD DE SUPERVISAR LAS NECESIDADES DE LIQUIDEZ Y ASEGURARNOS DE TENER RECURSOS SUFICIENTES PARA CUMPLIR CON NUESTRAS NECESIDADES OPERATIVAS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS A FIN DE EVITAR POTENCIALES INCUMPLIMIENTOS CONFORME A NUESTROS FINANCIAMIENTOS.

A SU VEZ, SE ESTABLECEN PROYECCIONES QUE TOMAN A CONSIDERACIÓN NUESTROS PLANES DE FINANCIAMIENTO, NUESTRO CUMPLIMIENTO CON RAZONES FINANCIERAS BASADAS EN NUESTRO BALANCE GENERAL INTEGRAL Y, EN CASO DE SER APLICABLE, REQUERIMIENTOS REGULATORIOS Y CONTRACTUALES, CON LA FINALIDAD DE CUBRIR LOS REQUERIMIENTOS DE FINANCIAMIENTO Y LIQUIDEZ DE LA COMPAÑÍA.

7. EXISTENCIA DE UN TERCERO INDEPENDIENTE QUE REVISE LOS PROCEDIMIENTOS ANTERIORES.

LA EMISORA NO CELEBRA OPERACIONES FINANCIERAS DERIVADAS, SALVO UNA VIGENTE PARA COBERTURA DE RIESGO DE TASA DE INTERÉS VARIABLE CON LA MISMA CONTRAPARTE QUE OTORGA EL CRÉDITO; POR LO QUE NO CUENTA CON UN TERCERO INDEPENDIENTE, QUE REVISE DICHOS PROCEDIMIENTOS, DISTINTO A LOS DE AUDITORÍA.

8. INFORMACIÓN SOBRE LA AUTORIZACIÓN DEL USO DE DERIVADOS Y SI EXISTE UN COMITÉ QUE LLEVE A CABO AUTORIZACIONES Y EL MANEJO DE LOS RIESGOS POR DERIVADOS.

LA EMISORA NO CUENTA CON UN COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.

9. DESCRIPCION GENERAL DE LOS OBJETIVOS PARA UTILIZAR DERIVADOS E IDENTIFICACION DE LOS RIESGOS DE LOS INSTRUMENTOS UTILIZADOS

LA EMISORA CELEBRO UN CONTRATO INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (COLLAR) PARA COBERTURA DE RIESGO DE TASA DE INTERÉS VARIABLE CON HSBC MEXICO SA; EL DERIVADO ES UNA PRÁCTICA USUAL PARA OBTENER CRÉDITOS.

EL 30 DE MAYO DE 2012 OBTUVIMOS UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO DE COBERTURA DE TASAS DE INTERÉS CON FECHA DE VENCIMIENTO AL 22 DE FEBRERO DE 2017. LA COMPAÑÍA CONTRATA (IFD) DE TASAS DE INTERÉS CON FINES NO ESPECULATIVOS Y, POR TANTO, CLASIFICA SU (IFD) COMO DE COBERTURA DE RIESGOS DE MERCADO.

EL (IFD) CONTRATADO, ES IDENTIFICADO Y CLASIFICADO COMO DE COBERTURA POR RIESGOS DE MERCADO, SE RECONOCE EN EL BALANCE GENERAL COMO ACTIVOS Y/O PASIVOS A SU VALOR RAZONABLE. EL VALOR RAZONABLE SE DETERMINA CON BASE EN PRECIOS DE MERCADOS RECONOCIDOS. POR LO ANTERIOR, LOS VALORES ESTIMADOS QUE SE PRESENTAN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS NO SON NECESARIAMENTE LOS IMPORTES QUE LA COMPAÑÍA PUDIERA REALIZAR EN EL MERCADO DE CAMBIOS.

UN COLLAR ES UN INSTRUMENTO DERIVADO COMPUESTO POR UNA POSICION LARGA (COMPRA) DE UN CAP Y UNA POSICION CORTA (VENTA) DE UN FLOOR.

LA EXPOSICION FLUCTUA EN UNA BANDA, POR LO QUE EL RIESGO ES LIMITADO

EL COLLAR ES UNA OPERACIÓN DERIVADA EN LA QUE SE INTERCAMBIAN FLUJOS ENTRE 2 CONTRAPARTES FORMADAS POR LA COMPRA DE UNA CAP Y LA VENTA DE UN FLOOR. ESTA TRANSACCION ES INDEPENDIENTE AL CREDITO Y DADO QUE SE REALIZA EN EL MERCADO TIENE UN VALOR POSITIVO O NEGATIVO PARA EL CLIENTE DEPENDIENDO DEL MOVIMIENTO DE LAS TASAS. EN CASO DE QUE EL CREDITO SE PREPAGA TOTAL O PARCIALMENTE, LA OPERACIÓN DEL COLLAR SEGUIRA VIGENTE PUDIENDO EL CLIENTE DESHACER EL MONTO QUE NECESITE, LO CUAL TENDRA UN COSTO O UN INGRESO DEPENDIENDO EL PRECIO DE SALIDA QUE SE COTICE EN EL MOMENTO. ESTE PRECIO ES PROPORCIONADO POR EL AREA GLOBAL MARKET SALES EN HSBC. VALOR DE MERCADO INDICATIVO.

RIESGOS:

LOS RIESGOS SE MIDEN EN RELACION A LA TASA DE REFERENCIA, QUE PARA ESTE (IFD) ES TIE A 28 DIAS. PARA EL CASO DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2015 LA TASA TIE UTILIZADA EN EL CREDITO FUE DE 3.31% VS LA TASA CONTRATADA EN EL DERIVADO DE 4.90%, POR LO QUE EL CONTRATANTE PAGA UN DIFERENCIAL DE 1.59% DE INTERES

EN EL CASO EN QUE LA TASA DE REFERENCIA FLUCTUE ENTRE 4.90% Y 8.50% NO HAY EFECTO ALGUNO.

EN EL CASO EN QUE LA TASAS DE REFERENCIA FLUCTUE POR ARRIBA DE 8.50%, EL CONTRATANTE RECIBIRA UNA COMPENSACION EQUIVALENTE A LA DIFERENCIA ENTRE LA TASA DE REFERENCIA Y LA TASA CONTRATADA.

B. DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN.

10. DESCRIPCIÓN DE LOS MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN CON LAS VARIABLES DE REFERENCIA RELEVANTES Y LOS SUPUESTOS APLICADOS, ASÍ COMO LA FRECUENCIA DE VALUACIÓN.

LOS METODOS Y TECNICAS DE VALUACION SON REALIZADAS POR EL BANCO HSBC MEXICO SA, QUE ES CON EL QUE SE TIENE CONTRATADO EL IFD.

DICHA VALUACION, SE HA REALIZADO CONFORME A LOS MODELOS PROPIOS DE HSBC MISMOS QUE ESTÁN BASADOS EN PRINCIPIOS FINANCIEROS RECONOCIDOS Y ESTIMACIONES RAZONABLES ACERCA DE LAS CONDICIONES FUTURAS DEL MERCADO Y PUEDEN REFLEJAR OTROS FACTORES FINANCIEROS, COMO LA UTILIDAD ANTICIPADA O DE COBERTURA TRANSACCIONAL Y OTROS COSTOS.

LA FRECUENCIA DE ESTA VALUACION ES MENSUAL.

11. ACLARACIÓN SOBRE SI LA VALUACIÓN ES HECHA POR TERCEROS INDEPENDIENTES O ES VALUACIÓN INTERNA Y EN QUÉ CASO SE EMPLEA UNA U OTRA VALUACIÓN. SI ES POR UN TERCERO, SI MENCIONA QUE ES ESTRUCTURADOS, VENDEDOR O CONTRAPARTES DEL IFD.

LA VALUACIÓN ES REALIZADA POR LA INSTITUCIÓN FINANCIERA CON LA QUE SE TIENE EL PRÉSTAMO, HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC.

12. PARA INSTRUMENTOS DE COBERTURA, EXPLICACIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO PARA DETERMINAR LA EFECTIVIDAD DE LA MISMA, MENCIONANDO EL NIVEL DE COBERTURA ACTUAL DE LA POSICIÓN GLOBAL CON QUE SE CUENTA.

NO CONTAMOS CON INSTRUMENTOS DERIVADOS DISTINTOS AL DE COBERTURA NI DE AQUELLOS QUE POR SU NATURALEZA DEBAN RECONOCER LA INEFECTIVIDAD DE LA COBERTURA. POR LO TANTO, LA COMPAÑÍA NO APLICA LA CONTABILIDAD DE COBERTURA DE FLUJO DE EFECTIVO DE SUS INSTRUMENTOS DERIVADOS.

C. INFORMACIÓN DE RIESGO POR USO DE DERIVADOS.

13. DISCUSIÓN SOBRE LAS FUENTES INTERNAS Y EXTERNAS DE LIQUIDEZ QUE PUEDAN SER UTILIZADAS PARA ATENDER LOS REQUERIMIENTOS RELACIONADOS CON IFDS.

EN VIRTUD DE QUE A LA FECHA NO SE TIENE MÁS QUE UN DERIVADO DE TASA DE INTERÉS DE COBERTURA LA FUENTE DE LIQUIDEZ ES PRECISAMENTE EL REPAGO DEL CRÉDITO.

14. EXPLICACIÓN DE LOS CAMBIOS EN LA EXPOSICIÓN A LOS PRINCIPALES RIESGOS IDENTIFICADOS, SU ADMINISTRACIÓN Y CONTINGENCIAS QUE PUEDAN AFECTAR EN FUTUROS REPORTES.

NO EXISTEN CAMBIOS EN LA EXPOSICIÓN A LOS PRINCIPALES RIESGOS IDENTIFICADOS Y EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA MISMA, ASÍ COMO CONTINGENCIAS Y EVENTOS CONOCIDOS O ESPERADOS POR LA ADMINISTRACIÓN, QUE PUEDAN AFECTARLA EN FUTUROS REPORTES.

15. REVELACIÓN DE EVENTUALIDADES, TALES COMO CAMBIOS EN EL VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE, QUE OCACIONEN QUE DIFIERA CON EL QUE SE CONTRATÓ ORIGINALMENTE, QUE LO MODIFIQUE, O QUE HAYA CAMBIADO EL NIVEL DE COBERTURA, PARA LO CUAL REQUIERE QUE LA EMISORA ASUMA NUEVAS OBLIGACIONES O VEA AFECTADA SU LIQUIDEZ.

NO EXISTEN ESTE TIPO DE SITUACIONES O EVENTUALIDADES.

16. PRESENTAR IMPACTO EN RESULTADOS O FLUJO DE EFECTIVO DE LAS MENCIONADAS OPERACIONES DE DERIVADOS.

EL EFECTO NETO PRESENTADO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, ESPECÍFICAMENTE EN EL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS, ES UNA GANANCIA DE \$7,381 Y [\$0] POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014, AGRUPADO COMO PROVEEDORES DEBIDO A QUE LA COMPAÑÍA NO LO CONSIDERA MATERIA. MIENTRAS QUE EN LOS ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL SE REGISTRA UNA GANANCIA DE DICHO IMPORTE POR CONCEPTO DE INGRESOS POR INTERESES Y DEPÓSITOS BANCARIOS.

17. DESCRIPCIÓN Y NÚMERO DE IFDS QUE HAYA VENCIDO DURANTE EL TRIMESTRE Y DE AQUELLOS CUYA POSICIÓN HAYA SIDO CERRADA.

NO EXISTEN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE HAYAN VENCIDO DURANTE EL TRIMESTRE.

18. DESCRIPCIÓN Y NÚMERO DE LLAMADAS DE MARGEN QUE SE HAYAN PRESENTADO DURANTE EL TRIMESTRE.

LOS INSTRUMENTOS CONTRATADOS NO APLICAN LLAMADAS DE MARGEN.

19. REVELACIÓN DE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO QUE SE HAYA PRESENTADO A LOS CONTRATOS RESPECTIVOS.

NO HAY INCUMPLIMIENTOS.

II. INFORMACIÓN CUANTITATIVA (SIEMPRE QUE EL VALOR ABSOLUTO DEL VALOR RAZONABLE REPRESENTA CUANDO MENOS EL 5% DE LOS ACTIVOS , PASIVOS O CAPITAL O 3% DE VENTAS.

EL VALOR ABSOLUTO DEL VALOR RAZONABLE DEL IFD CONTRATADO, REPRESENTA MENOS DEL 5% DE LOS ACTIVOS, PASIVOS O CAPITAL TOTAL CONSOLIDADO, O BIEN, EL 3% DE LAS VENTAS TOTALES CONSOLIDADAS DEL ÚLTIMO TRIMESTRE.