

***Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias***  
Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados  
Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados por los tres  
meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

## **Índice**

**Al 31 de marzo de 2015 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia .....	1
Estados financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2015 y 2014	
Estados de Situación Financiera (no auditado) Intermedios Condensados Consolidado al 31 de marzo de 2015 y Combinado al 31 de diciembre de 2014 .....	2
Estados de Resultados Integrales (no auditados) Intermedios Condensados Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014 .....	3
Estados de Variaciones en el Capital Contable (no auditados) Intermedios Condensados Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014 .....	4
Estados de Flujos de Efectivo (no auditados) Intermedios Condensados Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014 .....	5
Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014.....	6 a 33



## ***Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia***

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

### ***Introducción***

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio condensado consolidado de Grupo GICSA, S. A. de C. V. y subsidiarias, al 31 de marzo de 2015, y los estados combinados condensados intermedios de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el periodo de tres meses que terminó en esa fecha. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera combinada condensada intermedia que se presenta de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera combinada condensada intermedia con base en nuestra revisión.

### ***Alcance de la revisión***

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en llevar a cabo investigaciones, principalmente con el personal responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

### ***Conclusión***

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia condensada consolidada y combinada que se acompaña, no presente razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera intermedia condensada consolidada de Grupo GICSA, S. A. de C. V. y subsidiarias, al 31 de marzo de 2015, resultados integrales de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y sus flujos de efectivo, combinados por el periodo de tres meses que terminó en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

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

México, D. F., a 15 de mayo de 2015

**Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**  
**Estados de Situación Financiera (no auditado) Intermedio**  
**Condensados Consolidado al 31 de marzo de 2015 y Combinado**  
**al 31 de diciembre de 2014**

Miles de pesos mexicanos

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	Al 31 de marzo de 2015 (no auditado)	Al 31 de diciembre de 2014
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 468,598	\$ 614,756
Efectivo restringido		389,858	494,316
Cuentas y documentos por cobrar - neto	7	1,429,844	1,038,721
Impuestos acreditables		575,362	726,440
Anticipos para desarrollo de proyectos		487,646	220,349
Inventarios inmobiliarios		868,112	951,762
Partes relacionadas	14	<u>2,837,525</u>	<u>2,861,909</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<u>7,056,945</u>	<u>6,908,253</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Depósitos en garantía y pagos anticipados		70,523	49,992
Propiedades de inversión	8	32,810,770	30,568,475
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto		660,654	834,561
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	10	803,925	767,107
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	9	4,735,610	5,888,440
Impuestos a la utilidad diferidos	18	938,751	728,002
Otros activos		<u>74,772</u>	<u>74,201</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>		<u>40,095,005</u>	<u>38,910,778</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 47,151,950</u>	<u>\$ 45,819,031</u>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a corto plazo	12	\$ 415,077	\$ 515,202
Certificados bursátiles revolventes		366,541	398,868
Proveedores		2,123,684	2,015,112
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo		1,618,327	1,338,614
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios		68,453	70,052
Partes relacionadas	14	2,203,384	1,933,235
Impuestos a la utilidad por pagar	18	348,450	722,541
Contrato de asociación		<u>1,322,872</u>	<u>1,322,872</u>
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<u>8,466,788</u>	<u>8,316,496</u>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	12	9,609,242	10,036,119
Provisiones	13	548,779	532,983
Anticipos de clientes		428,971	434,487
Rentas recibidas en garantía y premios		441,145	359,407
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo		2,328,675	2,328,675
Impuestos a la utilidad diferidos	18	<u>5,801,378</u>	<u>4,887,369</u>
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<u>19,158,190</u>	<u>18,579,040</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>27,624,978</u>	<u>26,895,536</u>
<b><u>Capital contable</u></b>			
Capital social	15	677,220	677,232
Recompra de acciones		-	(221,347)
Resultados acumulados		<u>12,185,394</u>	<u>12,465,874</u>
Capital contable de la participación controladora		12,862,614	12,921,759
Participación no controladora		<u>6,664,358</u>	<u>6,001,736</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>19,526,972</u>	<u>18,923,495</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 47,151,950</u>	<u>\$ 45,819,031</u>

Las 24 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros no auditados Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados el 31 de diciembre de 2014.

**Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**  
**Estados de Resultados Integrales (no auditados) Intermedios**  
**Condensados Combinados por los tres meses terminados el**  
**31 de marzo de 2015 y de 2014**

*Miles de pesos mexicanos*

		<u>Tres meses terminados el</u> <u>31 de marzo de</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2015</u> (no auditado)	<u>2014</u> (no auditado)
Ingresos por arrendamiento y premios		\$ 542,095	\$ 484,824
Ingresos por mantenimiento y publicidad		159,000	183,468
Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios		324,360	95,445
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios		<u>47,198</u>	<u>28,703</u>
<b>Total de ingresos</b>		<u>1,072,653</u>	<u>792,440</u>
Costo de venta de inmuebles y terrenos		(193,936)	(63,539)
Gastos de administración, venta y operación	16	<u>(492,314)</u>	<u>(275,020)</u>
<b>Total de costos y gastos</b>		<u>(686,250)</u>	<u>(338,559)</u>
<b>Total de ingresos menos costos y gastos</b>		386,403	453,881
Variación por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	8	2,234,445	615,583
Otros ingresos - Neto	20	90,129	8,084
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	10	<u>4,629</u>	<u>14,527</u>
<b>Utilidad de operación</b>		<u>2,715,606</u>	<u>1,092,075</u>
Ingresos financieros	17	536,603	628,135
Costos financieros	17	<u>(1,186,812)</u>	<u>(544,201)</u>
<b>(Costos) ingresos financieros - Neto</b>		<u>(650,209)</u>	<u>83,934</u>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		2,065,397	1,176,009
Impuestos a la utilidad	18	<u>(908,775)</u>	<u>(529,954)</u>
<b>Utilidad neta combinada</b>		<u>\$ 1,156,622</u>	<u>\$ 646,055</u>
<b>Utilidad neta combinada atribuible a:</b>			
Participación controladora		\$ 494,000	\$ 497,215
Participación no controladora		<u>662,622</u>	<u>148,840</u>
		<u>\$ 1,156,622</u>	<u>\$ 646,055</u>

Utilidad por acción básica y diluida. Véase Nota 21

Las 24 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros no auditados Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014.

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

Estados de Variaciones en el Capital Contable (no auditados) Intermedios Condensados Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra de acciones	Resultados acumulados	Reservas de capital	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2014	15	\$ 677,220	(\$ 221,347)	\$ 11,562,237	\$ 5,395	\$ 12,023,505	\$ 5,293,155	\$ 17,316,660
Transacciones con accionistas:								
Incorporación de Desarrolladora 2020	1	12				12		12
Utilidad integral:								
Utilidad neta del periodo				497,215		497,215	148,840	646,055
Reciclaje de efectos de conversión				5,395	(5,395)			
Saldo al 31 de marzo de 2014 (no auditado)		<u>\$ 677,232</u>	<u>(\$ 221,347)</u>	<u>\$ 12,064,847</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,520,732</u>	<u>\$ 5,441,995</u>	<u>\$ 17,962,727</u>
Saldo al 1 de enero de 2015	15	\$ 677,232	(\$ 221,347)	\$ 12,465,874	\$ -	\$ 12,921,759	\$ 6,001,736	\$ 18,923,495
Transacciones con accionistas:								
Adquisición de Desarrolladora 2020	1	(12)				(12)		(12)
Recompra de acciones	1		221,347			221,347		221,347
Disminución de utilidades acumuladas por venta de subsidiarias	1			(774,480)		(774,480)		(774,480)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del periodo				494,000		494,000	662,622	1,156,622
Saldo al 31 de marzo de 2015 (no auditado)		<u>\$ 677,220</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,185,394</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,862,614</u>	<u>\$ 6,664,358</u>	<u>\$ 19,526,972</u>

Las 24 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros no auditados Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014.

**Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**  
**Estados de Flujos de Efectivo (no auditados) Intermedios**  
**Condensados Combinados por los tres meses terminados**  
**el 31 de marzo de 2015 y de 2014**

Miles de pesos mexicanos

Flujos de efectivo de actividades de operación	Notas	Tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2015 (no auditado)	2014 (no auditado)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 2,065,397	\$ 1,176,009
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Pérdida) utilidad en la valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	7	(760)	(28,837)
(Utilidad) por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	9	392,232	(249,335)
Depreciación	8	(2,234,445)	(615,583)
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos contabilizadas con el método de participación		7,767	5,291
Amortización de premios		(4,629)	(14,527)
Pérdida cambiaria	17	(66,628)	(19,235)
Intereses ganados	17	172,411	746,045
Intereses pagados	17	(19,280)	(1,057)
		<u>175,867</u>	<u>175,319</u>
Subtotal		<u>487,932</u>	<u>1,174,090</u>
Variaciones en el capital de trabajo aumento / (disminución) en:			
Efectivo restringido		104,458	87,237
Cuentas y documentos por cobrar - neto		(404,816)	115,611
Impuestos acreditables		151,078	(300,076)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(267,297)	-
Inventarios inmobiliarios		83,650	196,042
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		24,384	(268,837)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(20,531)	(33,276)
Proveedores		108,568	(43,412)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		491,496	(232,038)
Anticipos de clientes		(5,512)	3,883
Rentas recibidas en garantía y premios		146,767	187,896
Impuestos a la utilidad pagados		(579,606)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>320,571</u>	<u>887,120</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Intereses ganados		19,280	1,057
Adiciones de propiedades de inversión	8	(26,146)	(73,165)
Bajas de propiedades de inversión	8	18,296	7,745
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo		(68,545)	(5,291)
Bajas de inmuebles, mobiliario y equipo		234,686	209,528
Reembolso de patrimonio de asociada y negocio conjunto	10	9,555	-
Incremento en la inversión en acciones de asociadas	10	(41,744)	(146,202)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>145,382</u>	<u>(6,328)</u>
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento		<u>465,953</u>	<u>880,792</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos bancarios		321,261	1,917,191
Pagos de préstamos bancarios		(728,117)	(2,603,686)
Intereses pagados de préstamos bancarios		(175,867)	(175,319)
Acreedores hipotecarios		15,796	261
Certificados bursátiles		(32,327)	40,896
Aportación de capital social		(12)	12
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>(599,266)</u>	<u>(820,645)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(133,313)	60,147
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		614,756	219,750
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(12,845)	(112)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		<u>\$ 468,598</u>	<u>\$ 279,785</u>

Las 24 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros no auditados Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014.

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios  
Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de  
diciembre de 2014

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto tipos de cambio  
y utilidad por acción*

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

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, vivienda residencial, edificios corporativos, naves industriales 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. (Desarrolladora 2020) es una empresa dedicada a través de sus compañías subsidiarias a la operación, construcción y administración de bienes inmuebles principalmente. Desarrolladora 2020 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

La tenencia accionaria de la familia Cababie y otros accionistas, que representa el 69%, fue agrupada en el fideicomiso irrevocable de administración No. 1987, por lo que se considera a este como el grupo de control.

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:

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



## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

Durante el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2015, la Compañía realizó las siguientes operaciones:

- i. Con fecha 12 de enero de 2015, en asamblea general extraordinaria de accionistas de la subsidiaria Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V. (Retail), se acordó realizar un aumento del capital social, el cual fue ejercido por los accionistas del Grupo, quedando con esto diluida la participación que mantenía el Grupo al 0.01%. Asimismo, 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. Ver Nota 2.2.
- ii. Con fecha 3 de marzo de 2015, Grupo GICSA, S. A. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones correspondientes al 100% de la tenencia accionaria de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue a valor nominal, debido a que mantenía un déficit acumulado. La operación se llevó a cabo considerando que ambas compañías se encuentran bajo el mismo grupo de control de accionistas.
- iii. Con fecha 12 de enero del 2015 los accionistas del Grupo que poseían 8.5% del capital social (accionistas anteriores) vendieron sus acciones a Retail (compañía controlada y poseída en su totalidad de manera directa por los accionistas del Grupo). Véase punto i. anterior.

El 12 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de compra-venta con los accionistas anteriores para transferir la totalidad de las acciones de las subsidiarias Caza y Jali por \$40,000, lo cual fue cubierto a través de la compensación de cuentas por pagar que dichos accionistas mantenían con el Grupo. De acuerdo con la sustancia económica de la transacción, la Administración consideró que la esencia de la misma fue una distribución en especie a todos los accionistas del Grupo existentes a esa fecha, quienes recibieron de manera indirecta dichas acciones, y a su vez utilizaron dichas acciones como pago a los accionistas anteriores que poseían anteriormente el 8.5% mencionado en el párrafo anterior a cambio de las acciones en GICSA, así mismo los accionistas decidieron que las tomara Retail por cuenta de ellos.

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

- iv. El 11 de marzo de 2015, un número sustancial de los accionistas de la Compañía a esa fecha, celebraron con Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, el contrato de fideicomiso irrevocable de administración No. 1987 para agrupar sus tenencias accionarias y mantener el control de Grupo GICSA.

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014**

---

### **Nota 2 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:**

Las políticas de contabilidad utilizadas son consistentes con las de periodos anteriores.

#### **2.1 Bases de preparación**

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 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), emitidas por el International Accounting Standards Board.

Los estados financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014 no son auditados.

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

##### **2.1.1. 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, de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo.

#### **2.2 Consolidación y combinación**

Para llevar a cabo la consolidación y 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 se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación de GICSA, los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 31 de marzo de 2015:

<u>Fecha de la operación</u>	<u>Efecto</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.

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

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 estados financieros.

A continuación se presenta la información financiera de las subsidiarias que se desincorporan de acuerdo a lo mencionado anteriormente:

## Estados de Situación Financiera a la fecha de desincorporación

<u>Activo</u>	<u>Caza</u>	<u>Jali</u>	<u>Subtotal</u>	<u>Retail</u>	<u>Total</u>
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 291	\$ 291
Cuentas y documentos por cobrar - neto	53,782	-	53,782	3,990	57,772
Activo no circulante:					
Inversiones en acciones GICSA <sup>(1)</sup>	-	-	-	221,347	221,347
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	38,030	722,568	760,598	-	760,598
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	-	705	705
Total del activo	<u>\$ 91,812</u>	<u>\$ 722,568</u>	<u>\$ 814,380</u>	<u>\$ 226,333</u>	<u>\$1,040,713</u>
<u>Pasivo y Capital Contable</u>					
Pasivo circulante:					
Proveedores y cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 6	\$ 103	\$ 109	\$ 239,460	\$ 239,569
Capital contable					
Capital social	3	3	6	50	56
Resultados acumulados	91,803	722,462	814,265	(13,177)	801,088
Total del capital contable	<u>91,806</u>	<u>722,465</u>	<u>814,271</u>	<u>(13,127)</u>	<u>801,144</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 91,812</u>	<u>\$ 722,568</u>	<u>\$ 814,380</u>	<u>\$ 226,333</u>	<u>\$1,040,713</u>

## Estados de resultados por el periodo terminado a la fecha de desincorporación

	<u>Caza</u>	<u>Jali</u>	<u>Subtotal</u>	<u>Retail</u>	<u>Total</u>
Gastos de operación	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 136)	(\$ 136)
Valuación de certificados	(1,443)	(27,413)	(28,856)	-	(28,856)
Costos financieros netos	-	-	-	(1,494)	(1,494)
Utilidad neta	<u>(\$ 1,443)</u>	<u>(\$ 27,413)</u>	<u>(\$ 28,856)</u>	<u>(\$ 1,630)</u>	<u>(\$ 30,486)</u>

<sup>(1)</sup> Estas acciones a nivel consolidado se reflejan como acciones en tesorería, al ser acciones propias a nivel Grupo

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

## 2.3 Estado de flujo de efectivo

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

	<u>Notas</u>	Periodo que terminó el <u>31 de marzo de</u>
		<u>2015</u>
Disminución de utilidades acumuladas por venta de subsidiarias	1	\$ 774,480
Recompra de acciones		<u>221,347</u>

### **Nota 3 - Administración de riesgos:**

#### Factores de riesgo financiero

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

Estos estados financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014 no incluyen toda la información de administración de riesgos financieros ya que no contienen toda la información a revelar requerida en los estados financieros anuales; por lo tanto, deben ser leídos en conjunto con dichos estados financieros anuales de la Compañía al 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente, no existen cambios de importancia en la administración de riesgos financieros o en cualquier política implementada, desde el cierre del ejercicio anterior.

#### 3.1 Riesgos de mercado

##### 3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un peso arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$512,541 por el periodo terminado el 31 de marzo de 2015.

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

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

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

Si las tasas de interés (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE)) en pesos hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$15,000 por el periodo terminado el 31 de marzo de 2015.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del interés real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$1,200 por el periodo terminado el 31 de marzo de 2015.

### 3.1.3 Riesgo de precio

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

Si los precios de cotización de los CBFI's hubieran variado en un punto porcentual arriba o abajo del precio de cierre, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$3,922 por el periodo terminado el 31 de marzo de 2015.

### 3.2 Riesgo de crédito

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

### 3.3 Riesgo de liquidez

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

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014**

---

### 3.4 Administración de capital

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

### 3.5 Estimación de valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se puede confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios) (nivel 2).
- 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 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

<u>31 de marzo 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 CBFÍ's	4,735,610			4,735,610
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		10,504		10,504
<u>31 de diciembre de 2014:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFÍ'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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2015.

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

## **Nota 4 - 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 31 de marzo de 2015 y combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo 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 5 - Estacionalidad de las operaciones:**

El segmento de centros comerciales experimenta variaciones estacionales en los ingresos por arrendamientos cuando 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 significativo de los ingresos que reciben de forma recurrente.

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

## **Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 234,397	\$ 312,359
Inversiones a corto plazo	<u>234,201</u>	<u>302,397</u>
	<u>\$ 468,598</u>	<u>\$ 614,756</u>

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

### **Nota 7 - Cuentas y documentos por cobrar:**

a. Integración de cuentas por cobrar:

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Cuentas por cobrar a arrendatarios	\$ 70,490	\$ 12,336
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	64,668	62,806
Documentos por cobrar a terceros	991,863	632,133
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	330,673	359,093
Cuentas por cobrar por administración de proyectos	<u>12,980</u>	<u>13,943</u>
	1,470,674	1,080,311
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(40,830)</u>	<u>(41,590)</u>
	<u>\$ 1,429,844</u>	<u>\$ 1,038,721</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Saldo inicial	\$ 41,590	\$ 12,803
Incrementos	-	28,787
Aplicaciones	<u>(760)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 40,830</u>	<u>\$ 41,590</u>

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

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

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
A tres meses	\$ 93,840	\$ 93,846
De tres a seis meses	<u>344,141</u>	<u>312,742</u>
Total	<u>\$437,981</u>	<u>\$406,588</u>

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



## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios  
Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

### **Nota 8 - Propiedades de inversión:**

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

	Saldo al 1 de enero de 2015	Adiciones	Bajas	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de marzo de 2015
Centros comerciales	\$ 12,644,667	\$ 10,224	\$ -	\$ 2,467,388	\$ 15,122,279
Oficinas corporativas	3,551,515	838	2,306	86,867	3,636,914
Desarrollos mixtos	11,266,699	15,084	12,635	(319,810)	10,949,338
Terrenos	<u>3,105,594</u>	<u>-</u>	<u>3,355</u>	<u>-</u>	<u>3,102,239</u>
Total	<u>\$ 30,568,475</u>	<u>\$ 26,146</u>	<u>\$ 18,296</u>	<u>\$ 2,234,445</u>	<u>\$ 32,810,770</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 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

Por los periodos terminados al 31 de marzo 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.

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:

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

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

## **i. Determinación del múltiplo EBITDA:**

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se 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 21.5x a 14.4 para oficinas y 26.9x a 11.6x para centros comerciales, 27.4x a 22.08x para naves industriales y desarrollos mixtos 26.3x a 13.7x al 31 de marzo de 2015 (21.4x a 14.0x para oficinas y 24.6x y 11.6x para centros comerciales, 27.2x a 21.8x para naves industriales y desarrollos mixtos 26.1x a 13.1 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: 16.4x para centros comerciales, 13.9x para oficinas, 18.9x naves industriales y 12.8x para desarrollos mixtos al 31 de marzo de 2015 (15x para centros comerciales, 14.2x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para desarrollos mixtos por 2014).

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

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 89.9% y 89% al 31 de marzo 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 2.20% al 31 de marzo de 2015 (1.98% por 2014)
- Tasa de liquidez ajustada 21.1% al 31 de marzo 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).

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% al 31 de marzo de 2015 (0.3% en 2014) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.9x para centros comerciales, 14.1x para oficinas y 14.9x para desarrollos mixtos al 31 de marzo de 2015 (14.9x para centros comerciales, 14.1x para oficinas y 14.9x para desarrollos mixtos en 2014) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% al 31 de marzo de 2015 (5% en 2014), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,777,362 al 31 de marzo de 2015 (\$1,116,566 en 2014).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% al 31 de marzo de 2015 (0.3% en 2014) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.1x para centros comerciales, 14.3x para oficinas y 15.1x para desarrollos mixtos al 31 de marzo de 2015 (15.1x para centros comerciales, 14.3x para oficinas y 15.1x para desarrollos mixtos en 2014) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% al 31 de marzo de 2015 (5% en 2014), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por una disminución aproximada de \$574,344 al 31 de marzo de 2015 (\$941,337 en 2014).

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

### **Nota 9 - Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI's):**

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 CBFI's, los cuales fueron cedidos en su totalidad a terceros, para liquidar pasivos del Grupo. <sup>(1)</sup>

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 1, el 12 de marzo de 2015 la compañía desincorporó de sus estados financieros consolidados a las compañías Caza y 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 CBFI's.

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

<u>Movimientos en el valor de CBFI's:</u>	<u>Nota</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Saldo inicial		\$5,888,440	\$5,700,280
Adiciones de certificados		-	404,374
Cesión de certificados	1	(760,598)	(404,374)
Efecto de cambios en el valor razonable	17	<u>(392,232)</u>	<u>188,160</u>
Valor razonable al final del ejercicio		<u>\$4,735,610</u>	<u>\$5,888,440</u>

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

### Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

<u>Movimientos en el valor de CBFI's:</u> (montos expresados en miles de títulos):	<u>Nota</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Saldo inicial		135,366	135,366
Adiciones de certificados		-	14,390
Cesión de certificados	1	<u>(18,148)</u>	<u>(14,390)</u>
Al final del periodo		<u>117,218</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 marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 el valor de mercado por CBFI fue de \$40.40 y \$43.50 por certificado respectivamente.

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2015 y de 2014, el Grupo obtuvo rendimientos de los CBFI's, por \$6,932 y cero, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en la línea de ingresos financieros.

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.

#### **Nota 10 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:**

A continuación se integran la inversión en asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de marzo 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>
Asociada:			
Paseo Palmas	50%	Nota 1	Método de participación
Negocio conjunto:			
Fórum Coatzacoalcos	25%	Nota 2	Método de participación

Nota 1: Fideicomiso que tiene la finalidad de crear un sector mixto (Centros comerciales y oficinas corporativas) el cual corresponde al proyecto Paseo Palmas que se encuentra en etapa pre operativa, por lo que GICSA no ha reconocido efectos en resultados derivados de esta inversión.

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

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

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 206,208	\$ 560,899	\$ 767,107
Incremento en la inversión	41,744	-	41,744
Reembolsos de patrimonio	-	(9,555)	(9,555)
Método de participación	-	4,629	4,629
Saldos al 31 de marzo de 2015	<u>\$ 247,952</u>	<u>\$ 555,973</u>	<u>\$ 803,925</u>

### **Nota 11 - Participación no controladora:**

A continuación se muestra una integración de las principales compañías que integran la participación no controladora al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	<u>31 de marzo de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$1,206,176	\$1,105,697
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,480,370	1,412,991
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	839,481	658,225
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	265,912	279,077
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)	894,507	490,671
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Culiacán)	826,184	378,162
Otras	<u>1,151,728</u>	<u>1,676,913</u>
Total	<u>\$6,664,358</u>	<u>\$6,001,736</u>

### **Nota 12 - Préstamos bancarios:**

#### **a. Préstamos bancarios a corto plazo**

	<u>31 de marzo de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Crédito hipotecario por pagar a Ficein Unión de Crédito, S. A. de C. V. que devenga intereses mensuales en pesos a tasa TIIE 28 días más 6.50% con vencimiento en junio de 2015.	\$ 232,500	\$ 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.	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>
A la página siguiente	<u>\$ 322,500</u>	<u>\$ 335,202</u>

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
De la página anterior	\$ 322,500	\$ 335,202
Crédito hipotecario por pagar a Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple, 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	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>12,577</u>	<u>20,000</u>
Total préstamos bancarios	<u>\$ 415,077</u>	<u>\$ 515,202</u>

El valor razonable de los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de marzo 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

	31 de marzo 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:		
a) Créditos hipotecarios por 41,833 y 164,926 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses mensuales a tasa variable LIBOR mensual y trimestral más 1.80% y 3.00%, con vencimiento en 2016 y 2018, respectivamente.	\$ 3,143,781	\$ 3,004,717
b) Crédito hipotecario que devengan intereses mensuales en MXN a tasa variables TIIE 28 días más 6.50% con vencimiento en 2016.	<u>1,349,208</u>	<u>1,375,018</u>
A la página siguiente	<u>\$ 4,492,989</u>	<u>\$ 4,379,735</u>

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
De la página anterior	\$ 4,492,989	\$ 4,379,735
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC, que devenga intereses mensuales en MXN a tasa variable TIIE 28 días más 2% con vencimiento en 2021.	1,379,602	1,392,560
Crédito por pagar con Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple que devenga intereses mensuales en MXN a tasa variable TIIE a 28 días más 2.0%; el pago de principal se realizará al final del crédito con vencimiento en junio de 2015.	800,000	800,000
Crédito por pagar con Banco Nacional de México, S. A. en dólares estadounidenses, que devenga intereses mensuales a una tasa variable LIBOR más 3.0% con vencimiento 2018.	1,666,210	1,580,879
Crédito por pagar con Banco Continental de Panamá en dólares estadounidenses que devenga intereses mensuales a una tasa variable Libor a 28 días más 4.50% con vencimiento en 2021.	109,345	109,310
Crédito por pagar con Banco Nacional de México, S. A. en pesos que devenga intereses trimestrales en MXN a una tasa TIIE 28 días más 1.75% con vencimiento 2017.	153,883	483,892
Crédito por pagar con Bansi, S. A., Institución de Banca Múltiple que devenga intereses mensuales en MXN a una tasa variable TIIE 28 días más 5.5% con vencimiento 2017.	29,062	31,969
Crédito por pagar con Deutsche Bank AG en dólares estadounidenses que devenga intereses trimestrales a una tasa Libor 30 días más 5.25% con vencimiento en octubre 2015.	818,327	820,452
Crédito hipotecario por pagar a Desarrollos Malecón del Sureste, S. A. de C. V. que devenga intereses mensuales en MXN a tasa variable TIIE 28 días más 4.75% con vencimiento en 2025.	<u>529,833</u>	<u>531,208</u>
A la página siguiente	<u>\$ 9,979,251</u>	<u>\$10,130,005</u>

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
De la página anterior	\$ 9,979,251	\$10,130,005
Crédito hipotecario por pagar a Banco Santander (México), S. A., Institución de Banca Múltiple que devenga intereses mensuales en MXN a una tasa variable TIIE a 28 días más 3.55% con vencimiento en 2016.	474,962	488,192
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. en dólares estadounidenses, que devengan intereses mensuales a tasa variable LIBOR 30 días más 2.55% con vencimientos un 2019.	<u>773,356</u>	<u>756,536</u>
	11,227,569	11,374,733
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(1,618,327)</u>	<u>(1,338,614)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 9,609,242</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 largo plazo al 31 de marzo de 2015 no varió sustancialmente con respecto al determinado al 31 de diciembre de 2014 el cual fue de \$11,686,964. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

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

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

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



# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

Al 31 de marzo 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.

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 TIIE más 2.90 puntos porcentuales.

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

El valor razonable estos Certificados Bursátiles al 31 de marzo 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 13 - Provisiones:**

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Juicios y litigios	<u>\$548,779</u>	<u>\$532,983</u>

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

## **Nota 14 - Partes relacionadas:**

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

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

<u>Ingresos:</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de marzo de <u>2014</u>
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimes, S. A. de C.V.	\$ 3,309	\$ 2,033
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>1,905</u>	<u>465</u>

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

<u>Egresos:</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de marzo de <u>2014</u>
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$ 2,008	\$ 23
Afiliadas:		
Prestación de servicios administrativos:		
- Cabi Asesoría, S. C.	-	21,236
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>-</u>	<u>2,100</u>

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

<u>Por cobrar:</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	\$ 369,107	\$ 702,392
- Fideicomiso Banamex F/172594	572,733	603,694
- Asesores y Constructores RB de México, S. A. de C. V.	258,697	190,824
- Cabi Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C. V.	22,392	22,638
- Residencial Coral Diamante, S. A. de C. V.	80,627	80,627
- Controladora Olimpo, S. A. de C. V.	1,396	1,396
- Cabi Inmobiliaria, E.U.A., S. A. de C. V.	278	278
- Retail Operaciones, S. A. de C.V.	222,107	-
- Cabi Asesoría, S. A. de C.V.	12,223	-
- Naibar, S. A. de C. V.	303,283	303,283
- Philcon, S. A. de C. V.	70,663	70,663
- Fideicomiso Deutsche Bank México F/1401 (FUNO)	10,853	10,853
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	8,331	-
-Otros	8,138	9,041
Aportación de cuotas de mantenimiento:		
- Administradora Residencial Premium, A. C.	2,817	2,817
- Administradora Residencial IR, A. C.	8,674	7,900
Venta de Bodega:		
- Administradora ODS, S. A. de C. V.	14,824	-
Asociada:		
Compra venta de terrenos:		
- Desarrollos Tultipark, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>68,969</u>
A la página siguiente	<u>\$ 1,967,143</u>	<u>\$ 2,075,375</u>

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

<u>Por cobrar:</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
De la página anterior	\$ 1,967,143	\$ 2,075,375
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Fideicomiso Banamex F/174465	343,978	361,236
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	261,682	261,682
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios	84,435	52,594
- León Kaminagi y Copropietarios	4,537	4,258
- Otros accionistas <sup>(1)</sup>	175,750	105,711
Negocio conjunto:		
Servicios:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	-	1,053
	<u>\$ 2,837,525</u>	<u>\$ 2,861,909</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	\$ -	\$ 8,153
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	4,380	4,380
- Fideicomiso Invex F/1730	1,726,792	1,251,419
Servicios:		
- Asesores y Consultores, R.B. ME	-	873
- Grupo Elja	616	610
Préstamos:		
- Xtra proyectos, S. A. de C.V. <sup>(2)</sup>	350,000	350,000
Accionista:		
- Accionistas <sup>(1)</sup>	121,596	317,783
Negocio conjunto:		
Otros	-	17
	<u>\$ 2,203,384</u>	<u>\$ 1,933,235</u>

<sup>(1)</sup> Devengan intereses a una tasa fija del 7% anual.

<sup>(2)</sup> Devengan intereses a una tasa fija del 9.05% anual.

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

### 14.2 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:

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de marzo de <u>2014</u>
Compensación del personal clave	<u>\$ 18,576</u>	<u>\$ 16,065</u>

### Nota 15 - Capital contable:

i. Al 31 de marzo 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, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie "B", como se muestra a continuación:

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

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
466,386	Capital Fijo Serie I Clase B	\$677,220
<u>-</u>	Capital Fijo Serie II Clase B	<u>-</u>
<u>466,386</u>		<u>\$677,220</u>

b) 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>
10	Capital Fijo Serie I Clase A	\$ 10
<u>2</u>	Capital Variable Serie II Clase A	<u>2</u>
<u>12</u>		<u>\$ 12</u>

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. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

### **Nota 16 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:**

	Periodo terminado el <u>31 de marzo de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 49,592	\$ 29,624
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	20,463	353
Gastos de operación:		
Nomina	64,860	47,693
Electricidad	31,416	32,285
Mantenimiento	85,763	51,625
Derechos, trámites y licencias	17,828	12,529
Predial	18,727	10,688
Seguridad	14,814	18,287
Seguros	7,152	12,404
Limpieza	12,372	13,210
Agua	11,591	10,679
Depreciación	7,767	5,291
Recargos, actualización y multas	147,348	1,515
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(760)	28,837
Arrendamientos	<u>3,381</u>	<u>-</u>
Total de gastos de administración, venta y operación	<u>\$492,314</u>	<u>\$275,020</u>

### **Nota 17 - Ingresos y costos financieros:**

	Periodo terminado el <u>31 de marzo de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 175,867)	(\$ 175,319)
Pérdida en cambios	(618,713)	(368,882)
Efecto de valuación de CBFÍ's	<u>(392,232)</u>	<u>-</u>
	<u>(1,186,812)</u>	<u>(544,201)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	19,280	1,057
Rendimientos de CBFÍ's	6,392	-
Efecto de valuación de CBFÍ's	-	249,335
Utilidad en cambios	<u>510,931</u>	<u>377,743</u>
	<u>536,603</u>	<u>628,135</u>
(Costos) ingresos financieros netos	<u>(\$ 650,209)</u>	<u>\$ 83,934</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

### Nota 18 - Impuesto a la utilidad:

El gasto por Impuesto sobre la Renta (ISR) mostrado en el estado de resultados se reconoce con base en la estimación de la Administración de la Compañía de la tasa de ISR anual promedio ponderada esperada para el ejercicio completo. La tasa fiscal anual promedio estimada utilizada para el año al 31 de diciembre 2015 es del 44% (La tasa estimada para el trimestre terminado el 31 de marzo del 2015 es del 44%) y 45% para el ejercicio anterior.

Durante el primer trimestre de 2015 el Grupo ha realizado pagos de adeudos fiscales por la cantidad de \$611.2 millones, con el fin de regularizar su situación fiscal.

### Nota 19 - Información por segmentos:

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

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

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

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

19.1 La información financiera por segmentos del Grupo se presenta a continuación:

	31 de marzo de 2015						
<u>Activos circulantes:</u>	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Naves industriales</u>	<u>Conjuntos residenciales</u>	<u>Desarrollo Mixto</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 467,547	\$ 6,301	\$ 810	\$ 16,636	\$ 240,186	\$ 126,976	\$ 858,456
Cuentas por cobrar – Neto	1,210,567	966,441	641,514	1,253,470	697,429	560,956	5,330,377
Inventarios inmobiliarios	85	-	-	867,984	-	43	868,112
Activo circulante	1,678,199	972,742	642,324	2,138,090	937,615	687,975	7,056,945
Propiedades, activos fijos, inversión en asociadas	14,680,231	2,919,439	75,268	893,909	14,192,784	1,793,839	34,555,470
Inversiones en acciones	555,972	69,019	-	38,650	-	140,284	803,925
Certificados bursátiles	-	-	215,655	-	-	4,519,955	4,735,610
Total	<u>\$ 16,914,402</u>	<u>\$ 3,961,200</u>	<u>\$ 933,247</u>	<u>\$ 3,070,649</u>	<u>\$ 15,130,399</u>	<u>\$ 7,142,053</u>	<u>\$ 47,151,950</u>
<u>Pasivo y capital contable</u>							
Pasivo	\$ 10,601,966	\$ 2,780,566	\$ 540,801	\$ 2,317,359	\$ 6,367,363	\$ 5,016,923	\$ 27,624,978
Capital contable	6,312,436	1,180,634	392,446	753,290	8,763,036	2,125,130	19,526,972
Pasivo y capital contable	<u>\$ 16,914,402</u>	<u>\$ 3,961,200</u>	<u>\$ 933,247</u>	<u>\$ 3,070,649</u>	<u>\$ 15,130,399</u>	<u>\$ 7,142,053</u>	<u>\$ 47,151,950</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

	31 de marzo de 2015						
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Naves industriales</u>	<u>Conjuntos residenciales</u>	<u>Desarrollos Mixto</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 276,533	\$ 42,328	\$ 871	\$ 16,459	\$ 393,121	\$ 343,341	\$ 1,072,653
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>83,347</u>	<u>10,049</u>	<u>504</u>	<u>14,226</u>	<u>116,622</u>	<u>461,502</u>	<u>686,250</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	193,186	32,279	367	2,233	276,499	(118,161)	386,403
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión							2,234,445
Ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de inversión en bienes raíces							
Otros ingresos (gastos)							90,129
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación							4,629
Costos financieros – Neto							(650,209)
Impuestos a la utilidad							<u>(908,775)</u>
Utilidad neta combinada							<u>\$ 1,156,622</u>

	31 de marzo de 2014						
	<u>Centros comerciales</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Naves industriales</u>	<u>Conjuntos residenciales</u>	<u>Desarrollos Mixto</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 256,355	\$ 50,427	\$ -	\$ 28,703	\$ 313,277	\$ 143,678	\$ 792,440
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>79,399</u>	<u>10,892</u>	<u>40</u>	<u>28,599</u>	<u>96,667</u>	<u>122,962</u>	<u>338,559</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	176,956	39,535	(40)	104	216,610	20,716	453,881
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión							615,583
Ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de inversión en bienes raíces							
Otros ingresos (gastos)							8,084
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación							14,527
Costos financieros - Neto							83,934
Impuestos a la utilidad							<u>(529,955)</u>
Utilidad neta combinada							<u>\$ 646,054</u>

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

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

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

## 19.2 Ingresos inter-segmentos y con terceros

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

	Periodo terminado al 31 de marzo de 2015		
	<u>Total segmentos</u>	<u>Ingresos inter segmento</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$ 276,534	\$ -	\$ 276,534
Oficinas corporativas	43,328	-	43,328
Naves industriales	871	-	871
Conjuntos residenciales	16,459	-	16,459
Desarrollos mixtos	393,121	-	393,121
Servicios	<u>578,008</u>	<u>(235,667)</u>	<u>342,341</u>
Total	<u>\$1,308,321</u>	<u>(\$235,667)</u>	<u>\$1,072,654</u>

	Periodo terminado al 31 de marzo de 2014		
	<u>Total segmentos</u>	<u>Ingresos inter segmento</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$ 256,355	\$ -	\$ 256,355
Oficinas corporativas	50,427	-	50,427
Conjuntos residenciales	28,703	-	28,703
Desarrollos mixtos	313,277	-	313,277
Servicios	<u>447,301</u>	<u>(303,623)</u>	<u>143,678</u>
Total	<u>\$1,096,063</u>	<u>(\$ 303,623)</u>	<u>\$ 792,440</u>

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



# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

### 19.3 Definición de segmentos

No se han presentado cambios en la definición de los segmentos reportados en los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014.

#### **Nota 20 - Otros ingresos - Neto:**

	Periodo terminado el 31 de marzo de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad en venta de proyectos	\$ 58,759	\$ -
Otros	<u>31,370</u>	<u>8,084</u>
Total	<u>\$ 90,129</u>	<u>\$ 8,084</u>

#### **Nota 21- Utilidad básica y diluida:**

Por el ejercicio de 2014 se presentan estados financieros combinados los cuales incluyen las cifras consolidadas de GICSA y sus subsidiarias y Desarrolladora 2020 y sus subsidiarias, por lo que para efectos de la utilidad por acción básica y diluida se determinan de forma separada.

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

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

	Periodo terminado el 31 de marzo de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 494,000	\$ 497,215
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>466,836</u>	<u>466,836</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 1.06</u>	<u>\$ 1.07</u>

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

	<u>2014</u>
Pérdida neta atribuible a la participación controladora	\$ 27,775
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>12</u>
Pérdida por acción básica y diluida	<u>\$ 2,314.58</u>

# **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

---

## **Nota 22 - Contingencias y compromisos:**

### 22.1 Contingencias

Al 31 de marzo 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.

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 31 de marzo 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 \$1,576,360, 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.

### 22.2 Compromisos

Con fecha 21 de enero del 2015, una subsidiaria celebró un contrato de promesa de compra-venta con Banco Invex, S. A. como fiduciario del fideicomiso 1457 por la adquisición de un terreno ubicado en Mérida Yucatan, del cual a la fecha se ha dado un anticipo por \$5,000.

Durante el primer trimestre 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, del cual a la fecha se ha dado un anticipo de \$484.

## **Nota 23 - Eventos subsecuentes:**

### a. Oferta Pública

El Grupo está en el proceso de colocación de una Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés) de Grupo GICSA en la Bolsa Mexicana de Valores. Actualmente se encuentra en el proceso de cumplimientos regulatorios con las autoridades.

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 efecto previo a la oferta pública.

## **Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias**

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios  
Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de  
diciembre de 2014

---

### b. Reorganización del Grupo

Asimismo, para efectos del IPO de Grupo GICSA, se está trabajando en la simplificación de la estructura del Grupo, con lo cual se pretende llegar a una estructura más eficiente a través de diversas escisiones y fusiones las cuales surtirán efectos legales y contables durante el siguiente trimestre.

Como parte de la estrategia de negocio y de presentación de información financiera de Grupo GICSA, la Administración decidió descontinuar el negocio de conjuntos residenciales y combinar los resultados del negocio de naves industriales con el negocio de oficinas corporativas a partir del segundo trimestre de 2015. Los estados financieros para periodos a partir de dicha fecha incluirán únicamente cuatro segmentos operativos: centros comerciales, oficinas corporativas, desarrollos mixtos y servicios.

### c. Adquisición de acciones

Con fecha 5 de mayo de 2015, Grupo Gicsa celebró un contrato de compra-venta de acciones con Grupo Xtra Proyectos, S. A. de C. V. para la adquisición de la participación accionaria de este último en las sociedades Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (participación 50%), Inmobiliaria Lomchap, S. A. P. I. de C. V. (participación 50%) y Operadora Perinorte (participación 50%). Con esta operación Grupo Gicsa y sus subsidiarias participarán del 100% de los proyectos Fórum Buenavista y 75% de Torre Esmeralda III. La Compañía se encuentra en proceso de evaluación de los impactos en la situación financiera consolidada.

### **Nota 24 - Autorización de los estados financieros combinados y consolidados:**

Los estados financieros (no auditados) Intermedios Condensados Consolidados al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y sus notas fueron autorizados para su emisión el 15 de mayo de 2015, por Diodoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.