

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	48,643,662	45,819,031
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	8,103,641	6,908,253
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	6,308,496	1,109,072
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	362,801	406,588
11030010	CLIENTES	389,814	448,178
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-27,013	-41,590
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,432,344	4,440,831
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,432,344	4,440,831
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	0	951,762
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	0	0
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	0	0
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	40,540,021	38,910,778
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	1,835,945	6,655,547
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	1,835,945	767,107
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	5,888,440
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	917,001	834,561
12030010	INMUEBLES	0	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
12030030	OTROS EQUIPOS	917,001	834,561
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	37,053,433	30,568,475
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	733,642	852,195
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	103,093	49,992
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	630,549	802,203
12080050	OTROS	0	0
20000000	PASIVOS TOTALES	22,185,958	26,895,536
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	5,512,115	8,316,500
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	3,431,471	2,252,684
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	1,010,966	2,015,116
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	65,243	722,541
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	65,243	722,541
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,004,435	3,326,159

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	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	1,004,435	3,326,159
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	16,673,843	18,579,036
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	6,547,591	10,036,119
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	3,027,483	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	6,514,977	7,216,044
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	583,792	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	583,792	1,326,873
30000000	CAPITAL CONTABLE	26,457,704	18,923,495
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	19,270,168	12,921,759
30030000	CAPITAL SOCIAL	685,105	677,232
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	-221,347
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	9,595,667	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	8,989,396	12,465,874
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	7,217,300	11,567,632
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	1,772,096	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	7,187,536	6,001,736

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	1,649,123	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	4,566,083	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	636,605	0
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	0	0
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	1,533,192,983	0
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	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**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	4,428,336	1,092,059	3,663,965	760,573
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	152,428	60,486	176,121	138,814
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	2,317,068	578,916	1,914,306	620,856
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	1,958,840	452,657	1,573,538	903
40020000	COSTO DE VENTAS	901,804	213,246	432,662	93,777
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	3,526,532	878,813	3,231,303	666,796
40030000	GASTOS GENERALES	1,427,183	383,251	1,562,134	259,445
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	2,099,349	495,562	1,669,169	407,351
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	3,739,001	239,174	2,301,617	1,711,977
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	5,838,350	734,736	3,970,786	2,119,328
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	3,744,372	1,309,964	3,341,046	755,160
40070010	INTERESES GANADOS	88,982	11,941	129,400	5,690
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	3,655,390	1,298,023	2,789,012	809,525
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	422,634	43,941
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	-103,996
40080000	GASTOS FINANCIEROS	5,709,977	1,462,168	4,501,476	1,703,408
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	1,143,871	89,638	848,956	229,106
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	4,566,106	1,372,530	3,652,520	1,502,686
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	0	0	0	-28,384
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-1,965,605	-152,204	-1,160,430	-948,248
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	-13,391	112,305	48,797	51,244
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	3,859,354	694,837	2,859,153	1,222,324
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	901,458	174,584	1,252,330	1,151,288
40120010	IMPUESTO CAUSADO	830,172	174,584	1,252,330	1,151,288
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	71,286	0	0	0
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	2,957,896	520,253	1,606,823	71,036
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	2,957,896	520,253	1,606,823	71,036
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,185,800	262,274	708,581	308,025
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,772,096	257,979	898,242	-236,989
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**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2015**

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

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	2,957,896	520,253	1,606,823	71,036
	PARTIDAS QUE NO SERAN 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	2,957,896	520,253	1,606,823	71,036
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	1,185,800	262,274	708,581	308,025
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	1,772,096	257,979	898,242	-236,989

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE RESULTADOS

DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	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: **04** AÑO: **2015**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	4,428,336	3,663,965
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	5,838,350	3,970,786
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	2,957,896	1,606,823
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	1,772,096	898,242
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**
GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

**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 RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	677,224	-221,347	0	0	0	0	11,562,237	5,395	12,023,509	5,293,155	17,316,664
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	8	0	0	0	0	0	5,395	-5,395	8	0	8
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	898,242	0	898,242	708,581	1,606,823
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	677,232	-221,347	0	0	0	0	12,465,874	0	12,921,759	6,001,736	18,923,495
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2015	677,232	-221,347	0	0	0	0	12,465,874	0	12,921,759	6,001,736	18,923,495
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	-3,813,493	0	-3,805,620	169,631	-3,635,989
RECOMPRA DE ACCIONES	0	221,347	0	0	0	0	-1,081,758	0	-860,411	0	-860,411
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	9,595,667	0	0	0	0	0	9,595,667	0	9,595,667
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	1,278,743	0	1,278,743	-169,631	1,109,112
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	-1,632,066	0	-1,632,066	0	-1,632,066
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	1,772,096	0	1,772,096	1,185,800	2,957,896
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	685,105	0	9,595,667	0	0	0	8,989,396	0	19,270,168	7,187,536	26,457,704

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2015 Y 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	3,859,354	2,859,153
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	600,633	-159,373
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	-5,937	28,787
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	606,570	-188,160
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-2,474,538	-993,056
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	18,178	22,218
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	-3,794,621	-2,624,042
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	13,391	-48,797
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	14,799
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	448,319	612,556
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	910,716	970,508
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	-70,521	59,702
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 DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	1,985,449	1,706,724
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	431,419	-671,697
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-211,046	84,866
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	9,146	-102,385
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	1,852,051	-928,869
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-1,154,617	-88,793
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	158,295	389,791
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-222,410	-26,307
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,416,868	1,035,027
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-4,606,593	187,317
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	-998,841	-31,657
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-3,696,734	89,574
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION 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	88,982	129,400
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	8,425,567	-403,734
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-27,800	3,421,704
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	1,227,115	-3,195,198
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	459,748	59,444
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	6,084,049	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	1,618,624	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-537,301	-741,956
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-398,868	52,272

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2015 Y 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	6,235,842	818,610
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-1,036,418	-25,586
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,109,072	316,048
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	6,308,496	1,109,072

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

CLAVE DE COTIZACIÓN **GICSA**

TRIMESTRE **04** AÑO **2015**

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

**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	1,050,529
FIDEICOMISO/17075-3	SERVICIOS MIXTOS	0	10.00	174,255	253,903
F/00096 FORUM COATZA	OTROS SERVICIOS RELACIONADOS	39,134	25.00	39,134	531,513
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				373,484	1,835,945

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE **04** AÑO **2015**

DESGLOSE DE CRÉDITOS
 (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS V/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. 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																
CON GARANTÍA																
HSBC MEXICO SA DE CV	NO	29/08/2011	15/08/2021	TIE28D+2.00%	N/A	70,773	129,109	129,109	0	997,902						
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	28/07/2006	01/07/2016	TasaFija6.46%	N/A	698,396	0	0	0	0						
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	01/01/2011	01/07/2016	TasaFija6.46%	N/A	289,650	0	0	0	0						
METLIFE DE MEXICO SA	NO	18/12/2015	01/01/2021	TIE28D+2.00%	N/A	8,316	19,745	21,905	0	683,738						
BANCO SANTANDER SA	NO	12/11/2008	15/11/2016	TIE28D+3.55%	N/A	434,726	0	0	0	0						
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	01/01/2011	01/07/2016	TasaFija6.46%	N/A	137,042	0	0	0	0						
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	30/05/2008	01/07/2016	TIE28d+6.5%	N/A	143,445	0	0	0	0						
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	09/04/2013	01/04/2018	Libor3M+3.0%							N/A	50,964	1,598,480	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	28/02/2014	01/04/2018	LIBOR3M+3.5%							N/A	35,520	1,018,747	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	09/04/2013	01/04/2018	Libor3M+3.00%							N/A	33,956	1,065,656	0	0	0
DEUTSCHE BANK AG	SI	12/08/2014	12/08/2016	Libor3M 6.25%							N/A	774,293	0	0	0	0
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	01/01/2011	01/07/2016	Libor1M+1.8%							N/A	708,545	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	28/02/2014	01/04/2018	Libor3M+3.50%							N/A	23,685	679,156	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	28/02/2014	01/04/2018	Libor3M+3.50%							N/A	2,697	42,556	0	0	0
BANCO GENERAL SA DE CV	SI	06/11/2014	01/11/2021	Libor3M+4.5%							N/A	15,417	33,231	36,653	0	27,770
THE BLASCKSTONE GROUP LP	SI	28/02/2014	01/04/2018	Libor3M+3.50%							N/A	4,046	63,834	0	0	0
	NO										N/A	0	0	0	0	0
BANCA COMERCIAL																
OTROS																
TOTAL BANCARIOS					0	1,782,348	148,854	151,014	0	1,681,640	0	1,649,123	4,501,660	36,653	0	27,770

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2015

CONSOLIDADO

Impresión Final

DESGLOSE DE CRÉDITOS

(MILES DE PESOS)

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

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. 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
BURSÁTILES																
LISTADAS EN BOLSA (MÉXICO Y/O EXTRANJERO)																
QUIROGRAFARIOS																
CI BANCO	NO	10/12/2015	28/03/2019	tie28+2.75%	N/A	0	0	0	2,527,483	0						
CI BANCO	NO	10/12/2015	01/12/2022	TFJA9.080%	N/A	0	0	0	0	500,000						
CON GARANTÍA																
COLOCACIONES PRIVADAS																
QUIROGRAFARIOS																
CON GARANTÍA																
TOTAL BURSÁTILES					0	0	0	0	2,527,483	500,000	0	0	0	0	0	0

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2015

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

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. 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
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
PROVEEDORES															
VARIOS	NO			N/A	378,618										
FERROC SUBURBANOS	NO			N/A	176,222										
XTRA PROYECTOS SA DE CV	NO			N/A	22,116										
LA AMERICAS PLAYA DEL CARMEN	NO			N/A	147,312										
FIDEICOMISO 55-4	NO			N/A	80,755										
REIS LIFESTYLE SA DE CV	NO			N/A	19,488										
ANT TERR MARIA DEL CARMEN	NO			N/A	16,040										
DIRAD SA DE CV	NO			N/A	11,600										
POSTENSADOS Y DIS SA DE CV	NO			N/A	6,124										
SORDO MADA Y ASOC	NO			N/A	1,400										
EXCABACIONES SANTA ANNA	NO			N/A	1,999										
CONSTRUST SAPI DE CV	NO			N/A	6,653										
DIST ELEC CASMAN SA	NO			N/A	3,831										
HUGO LUIS GUILLAN	NO			N/A	12,427										
PROVISION	NO			N/A	33,522										
DIVIDENDOS	NO			N/A	72,035										
NESTOR BEIDER CADISS	NO			N/A	20,824										
TOTAL PROVEEDORES				0	1,010,966						0	0			
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
VARIOS	NO			N/A	69,319	0	0	0	0						
PREMIOS	NO			N/A	0	123,298	0	0	0						
ANT DE TER PASEO QUERETARO	NO			N/A	157,560	0	0	0	0						
ANT DE TER ISLA MERIDA	NO			N/A	244,571	0	0	0	0						
CTA X PAG PROY OCEAN CLUB	NO			N/A	92,596	0	0	0	0						
CTAXPAG FID BNMEX F/170	NO			N/A	60,252	0	0	0	0						
DEPOSITOS EN RENTA	NO			N/A	0	351,486	0	0	0						

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

CLAVE DE COTIZACIÓN

GICSA

TRIMESTRE 04 AÑO 2015

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

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. 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
ANTICIPOS DE CLIENTES	NO			N/A	0	76,390	0	0	0	0					
PASIVO LABORAL	NO			N/A	0	32,618	0	0	0						
ACCIONISTAS	NO			N/A	380,137	0	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	1,004,435	583,792	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				0	3,797,749	732,646	151,014	2,527,483	2,181,640	0	1,649,123	4,501,660	36,653	0	27,770

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE: **04** 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	47,936	824,816	0	0	824,816
CIRCULANTE	47,936	824,816	0	0	824,816
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
PASIVO	368,144	6,334,474	0	0	6,334,474
CIRCULANTE	6,920	119,067	0	0	119,067
NO CIRCULANTE	361,224	6,215,407	0	0	6,215,407
SALDO NETO	-320,208	-5,509,658	0	0	-5,509,658

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE **04** 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	2,317,068	0		
manteni y publi	0	655,595	0		
serv hosped y cons	0	1,303,245	0		
vta de propiedades	0	152,428	0		
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	0	4,428,336			

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE **04** 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	0.00000	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 ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

1,533,192,983

OBSERVACIONE

GICSA Anuncia Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre 2015

México, Distrito Federal, a 23 de febrero de 2016 – 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 cuarto trimestre (“4T15”) y los doce meses (“2015”) del periodo terminado el 31 de diciembre 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:

- GICSA colocó Certificados Bursátiles en dos emisiones por un valor conjunto de Ps. 3,000 millones, de los cuales, Ps. 500 millones fueron colocados a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y Ps. 2,500 millones a 3.3 años a una tasa cupón de TIIE 29 + 275 pbs, en línea con las expectativas originalmente previstas. Los Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's. Los recursos serán utilizados para inversiones de capital en proyectos en desarrollo y a desarrollar, así como fines corporativos en general.

Operativos:

- GICSA reportó un total de 619,501 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 13 propiedades al 31 de Diciembre de 2015. El ABR proporcional de GICSA en 2015 es de 391,095 m².
- Al 31 de Diciembre de 2015, la tasa de ocupación fue del 90.71%, un incremento de 133 puntos base en comparación con el 31 de Diciembre de 2014. Sin considerar el inmueble de Capital Reforma, que se encuentra en etapa de estabilización, la tasa de ocupación sería de 94.4%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final de 4T15 fue de Ps. 314, un aumento de 10.87% en comparación con 4T14 que fue de Ps. 283.
- Ventas de mismas tiendas aumentó 9.7% en 2015 comparando con lo registrado en el 2014.
- GICSA registro un total de 65.7 millones de visitantes en nuestros centros comerciales del portafolio estabilizado en 2015, lo que representa un crecimiento de 5.1% con respecto al año anterior

Financieros:

- En diciembre del 2015 GICSA refinancio la deuda de Paseo Tlaquepaque con una tasa sustancialmente más baja, reduciendo de TIIE + 475 pbs a TIIE + 200 pbs. Adicionalmente, la línea de crédito aumento de Ps. 550 millones a Ps. 700 millones.

- En el 2015, los ingresos operativos alcanzaron Ps. 3,432 millones, un incremento del 24.42% respecto a los Ps. 2,758 millones del 2014.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 2015 alcanzó Ps. 2,560 millones; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de Ps. 1,642 millones. Al cierre de 2015 el margen EBITDA fue 74.59%.
- La deuda financiera consolidada al cierre de 2015 fue de Ps. 13.141 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 9.080 millones, dando una relación préstamo valor de 27%.

Pipeline:

Se inició la construcción de los proyectos Paseo Querétaro y Paseo Xochimilco con 73,505 y 55,943 m2 de área rentable respectivamente.

Comentarios del Director General

2015 fue un año de logros excepcionales para GICSA. Nuestra exitosa oferta pública inicial en la Bolsa Mexicana de Valores en el mes de junio, aunada con la exitosa colocación del programa de Certificados Bursátiles por Ps 3,000 millones de pesos en el mes de diciembre, son una clara evidencia de la fortaleza de nuestro negocio y la confianza que los mercados han depositado en nuestro equipo directivo para entregar retornos a nuestros accionistas.

Lo anterior nos ha dado los fundamentos para iniciar con pasos firmes la ejecución de nuestro Pipeline de desarrollo, habiendo a la fecha, a tan sólo 8 meses de nuestra salida a mercado iniciado la construcción de siete de nuestros proyectos, cinco reportados anteriormente: La Isla Vallarta, Ampliación Paseo Interlomas, Paseo Cuernavaca, La Isla Mérida y Paseo Metepec y durante este trimestre iniciamos la construcción de Paseo Querétaro y Paseo Xochimilco. Continuamos trabajando

de manera constante y ordenada para iniciar la construcción del resto de nuestros proyectos conforme a nuestros planes.

En línea con nuestros estimados, GICSA reportó un EBITDA consolidado de 2,560 millones de pesos ; siendo el EBITDA proporcional a GICSA de 1,642 millones. Alcanzando un margen del 74.6% y un crecimiento del 28.2% y 49.9% respectivamente con relación al 2014.

Nuestro sólido portafolio estabilizado continua reportando sólidos resultados en los principales indicadores, como son ventas mismas tiendas y rentas promedio, los cuales crecieron en 9.7% y 10.9% respectivamente en comparación a 2014- Nuestra tasa de ocupación se mantiene en 90.7% lo que reafirma la tendencia de alza de los últimos trimestres y deja ver que seguimos siendo destino preferente de nuestros clientes.

Me complace también anunciar que GICSA ha suscrito un contrato de prestación de servicios de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, con el objetivo de promover la liquidez de la acción así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad de los mismos. Con esto, y conjuntamente con la operación del fondo de recompra, GICSA reafirma su compromiso de incentivar la operación y liquidez de sus títulos.

En resumen, nuestros resultados para el cuarto trimestre y año terminado al 2015, reafirman la confianza en nuestra calidad, escala y capacidad para seguir consolidando nuestro liderazgo y crecimiento de nuestros negocios. Nuestros planes y proyectos actuales proporcionan la base para seguir creciendo de manera rentable y sostenida, tenemos confianza de que 2016 será un año en que seguiremos entregando resultados consistentes para lograr nuestros objetivos

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 619,501 m² de ABR, en el que GICSA tiene participación del 63.13%.
- Segundo, nuestros 15 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento ya que esperamos sumarán 903,013 m² de ABR a nuestro portafolio existente en los próximos 4 años, en el que GICSA tiene una participación del 76%.
- 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	2015	2014	Var. %
Número de Propiedades	13	13	0.00%
Área Bruta Rentable (ARB) m ²	619,501	617,240	0.37%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA (ARB) m ²	391,095	317,667	23.11%
Tasa de Ocupación	90.71%	89.38%	-
Renta Promedio / m ²	Ps. 314	Ps. 283	10.87%

Tasa de Renovación	97.78%	82.70%	-
--------------------	--------	--------	---

Indicadores Financieros (millones de pesos)	2015	2014	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps. 3,432	Ps 2,758	24.42%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 2,506	Ps 1,949	28.58%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps. 1,588	Ps 1,048	51.54%
EBITDA	Ps. 2,560	Ps 1,996	28.24%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 1,642	Ps 1,095	49.92%
Utilidad neta	Ps. 2,958	Ps 1,432	106.50%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps. 1,772	Ps 724	144.82%
Deuda Financiera ¹	Ps. 13,141	Ps 10,824	21.41%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps. 9,080	Ps 5,889	54.18%

1) Incluye la deuda de Coatzacoalcos.

A continuación se presentan los resultados al cuarto trimestre:

Indicadores Financieros (millones de pesos)	4T15	4T14	Var. %
Ingresos operativos totales	Ps. 874	Ps 781	11.85%
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps. 641	Ps 470	36.41%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional GICSA	Ps. 416	Ps 256	62.95%
EBITDA	Ps. 650	Ps 511	27.15%
EBITDA proporcional GICSA	Ps. 427	Ps 297	43.64%
Utilidad neta	Ps. 520	Ps 653	-20.37%
Utilidad neta proporcional GICSA	Ps. 258	Ps 319	-19.07%
Deuda Financiera ¹	Ps. 2,998	Ps 706	324.40%
Deuda Financiera proporcional GICSA ¹	Ps. 2,703	Ps 345	684.40%

I. Portafolio Estabilizado

Al 4T15, 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 31 de diciembre de 2015:

Propiedades Portafolio Estabilizado	Municipio delegación u estado	Año de inicio de Operaciones	GLA (m2) diciembre 2015	% de GLA Propiedades Estabilizadas	% de Participación de GICSA	GLA proporcional diciembre 2015(m2)	Lugares de Estacionamiento
Portafolio Estabilizado							
Uso Comercial							
City Walk	México .DF	2010	3,503	1%	100.0%	3,503	147
Forum Buenavista	México .DF	2008	90,464	15%	100.0%	90,464	2,372
Forum Tlaquepaque	Gdl, Jalisco.	2011	50,319	8%	50.0%	25,160	3,128
La Isla Acapulco	Acapulco, Guerrero.	2008	33,650	5%	84.0%	28,266	1,929
Forum Coatzacoalcos	Veracruz	2006	31,891	5%	25.0%	7,973	1,638
Plazas Outlet Lerma	Edo. Méx	2001	61,806	10%	62.5%	38,629	3,340
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,708	6%	50.0%	19,854	2,553
<i>Sub total Comercial</i>			311,342	50%	69%	213,848	15,107
Uso Oficinas							
Reforma 156	México .DF	2011	19,315	3%	75.0%	14,486	637
Torre E3	México .DF	2005	23,241	4%	75.0%	17,431	1,617
<i>Sub total Uso Oficinas</i>			42,556	7%	75%	31,917	2,254
Uso mixto							
Paseo Interlomas	Edo. Méx	2011	88,371	14%	50.0%	44,186	3,982
Capital Reforma	México .DF	2012	59,748	10%	60.0%	35,849	2,065
Paseo Arcos Bosques	México .DF	2008	91,271	15%	50.0%	45,636	3,466

Mazarik 111	México .DF	2008	26,213	4%	75.0%	19,660	710
<i>Sub total Uso Mixto</i>			265,603	43%	55%	145,330	10,223
<i>Total Portafolio Estabilizado</i>			619,501	100%	63.13%	391,095	27,584

"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 31 de diciembre de 2015

Propiedades Portafolio Estabilizado	Ingresos Totales Acumulados Diciembre (Ps, Millones)	Tasa de Ocupación Diciembre 2015 %	NOI al 30 de Diciembre de 2015 (Ps, Millones)	NOI Diciembre 2015 Proporcional (Ps, Millones)	Renta Mensual Diciembre 2015 por m2
Portafolio Estabilizado					
Uso Comercial					
City Walk	18	100%	14	14	333
Forum Buenavista	445	93%	335	335	235
Forum Tlaquepaque	222	88%	191	95	245
La Isla Acapulco	92	85%	61	51	190
Forum Coatzacoalcos	142	96%	109	27	239
Plazas Outlet Lerma	211	93%	175	109	237
Forum Culiacán	219	94%	182	91	300
<i>Sub total Comercial</i>	1,349	92%	1,066	723	242
Uso Oficinas					
Reforma 156	58	100%	44	33	209
Torre E 3	145	95%	118	89	511
<i>Sub total Uso Oficinas</i>	204	97%	163	122	370
Uso mixto					
Paseo Interlomas	501	97%	423	211	280
Capital Reforma	205	56%	149	90	462
Paseo Arcos Bosques	561	97%	464	232	468
Mazarik 111	146	100%	121	91	403
<i>Sub total Uso Mixto</i>	1,413	88%	1,157	623	391
Total Portafolio Estabilizado	2,965	91%	2,386	1,468	314

Ingresos proyectos en Desarrollo	120		120	120	
Ingresos Proyectos Estabilizados y en desarrollo	3,085	91%	2,506	1,588	314

Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 31 de Diciembre de 2015, las 13 Propiedades Estabilizadas totalizaban 619,501m² de (ABR). De este total, 50.26% corresponde a propiedades de uso comercial, 6.87% a propiedades para uso de oficinas y 42.87% para uso mixto. Nuestras Propiedades Estabilizadas están ubicadas en la Ciudad de México y área metropolitana, Guadalajara, Acapulco, Culiacán y Coatzacoalcos.

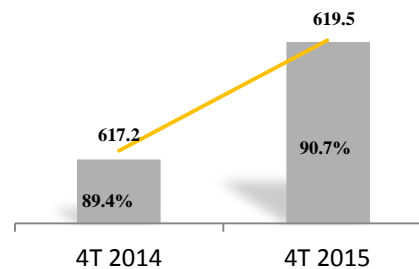


Ocupación

Al 4T15, las Propiedades Estabilizadas contaban con un porcentaje de ocupación de 90.71%, excluyendo el proyecto de Capital Reforma que se encuentra en proceso de estabilización, el porcentaje de ocupación sería de 94.4%, el porcentaje de ocupación de Capital Reforma al 4T15 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.

Tendencia de ABR y porcentaje de ocupación

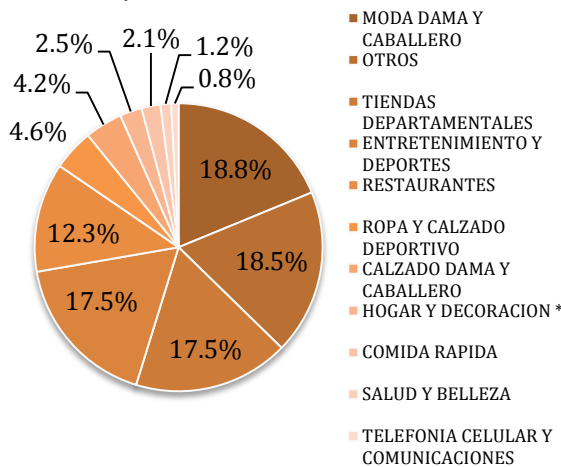


Características Contratos de Arrendamiento

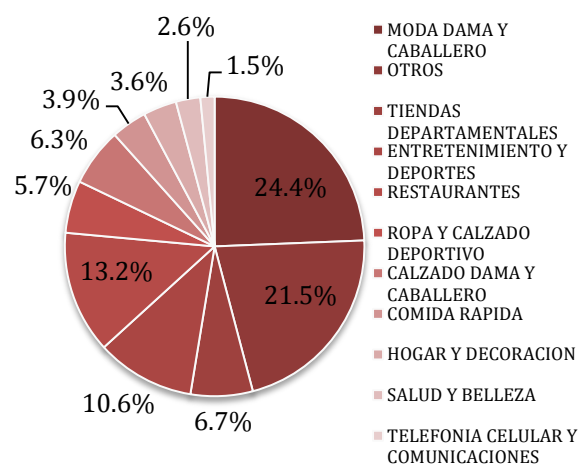
Las Propiedades Estabilizadas cuentan con arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Consideramos que la diversificación por industria de los arrendatarios protege a la Compañía de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden 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:

Porcentaje de GLA de la Cartera



Porcentaje Promedio de Renta Fija



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de nuestras Propiedades Estabilizadas al 4T15:

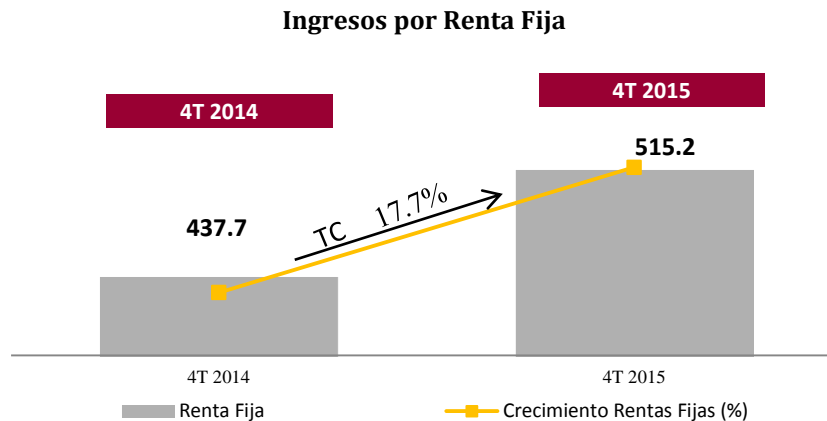
Año de expiración de Contratos	Número de Contratos que expiran	ARB de Contratos que expiran	%de Superficie que expira	Renta Anualizada que expira (Ps. en miles)	% Renta Fija de contratos que expiran
Vencidos en Litigio	7 *	888	0.16%	3,186	0.15%
2016	475	128,398	22.85%	527,732	24.95%
2017	438	116,196	20.68%	496,320	23.47%
2018	256	86,695	15.43%	402,165	19.01%
2019	86	45,544	8.10%	200,367	9.47%

2020	60	34,636	6.16%	158,932	7.51%
Posterior	69	149,617	26.62%	326,289	15.43%
Total	1,391	561,974	100.00%	2,114,991	100.00%

* 7 Contratos en litigio con un ABR de 888 m²

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

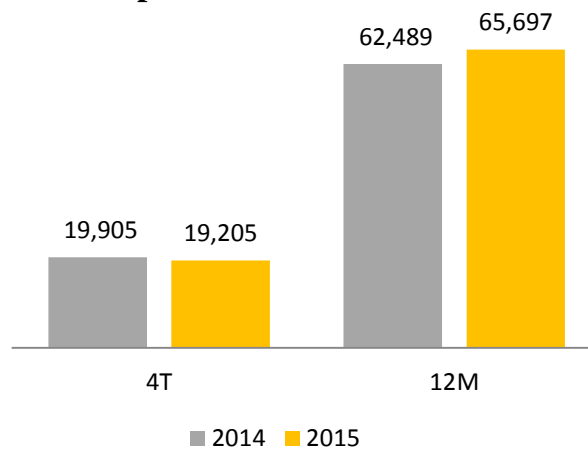
A) Durante el 4T15, los ingresos por rentas ascendieron a 515 millones, mismos que fueron superiores en un 17.7% respecto a los ingresos reportados por el mismo concepto durante el mismo periodo de 2014.



El importe de las rentas de 2014 y 2015 incluye Coatzacoalcos

B) La afluencia de las propiedades estabilizadas durante el 2015 alcanzaron aproximadamente los 65.7 millones de visitantes, un incremento de 5.13% comparado con el número de visitantes por el mismo periodo de 2014.

**Afluencias Visitantes
Propiedades Comerciales**



c) Ventas de mismas tiendas aumentó 9.7% en 2015 comparando con lo registrado en el 2014. _____

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 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	10%	13%	16%
Excavación y Cimentación	17%	61%	74%	88%
Obra Civil	57%	0%	0%	2%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	12%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	AMPLIACIÓN INTERLOMAS
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps 259.1
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,306.7

Proyecto	AMPLIACIÓN INTERLOMAS
Ubicación	Huixquilucan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	49,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps 192.8

Inversión total estimada ^{1,2}

Ps. 1,552.8

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, y mueblerías. También contará con cines, gimnasio, restaurantes y otros.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0.2%	1.2%	16%
Excavación y Cimentación	8%	3%	15%	50%
Obra Civil	63%	0%	0%	17%
Instalaciones y Equipos	22%	0%	0%	5%

Acabados y Fachadas	7%	0%	0%	3%
---------------------	----	----	----	----

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	PASEO CUERNAVACA
Ubicación	Ciudad de Cuernavaca, Morelos
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	58,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps 126.7
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,028.0

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 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0.2%	1%	12.6%
Excavación y Cimentación	18%	1%	6%	70%
Obra Civil	51%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	12%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	19%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	PASEO METEPEC
Ubicación	Zona comercial del municipio de Metepec,
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada ³	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	80,000 m ²

Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps. 57.2
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,768.7

1 Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

2 Las cifras están expresadas en millones de Pesos

3 Se refiere a Power Center

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 de 2015 y se estima que comience a operar durante el segundo semestre de 2016.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	11%	27%	47%
Excavación y Cimentación	7%	70%	95%	97%
Obra Civil	65%	10%	31%	57%

Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%	18%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%	2%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	LA ISLA VALLARTA
Ubicación	Puerto Vallarta, Jalisco
Fecha de inicio de obra	Primer semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Segundo semestre 2016
Área rentable estimada	32,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps. 265.2
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,145.2

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, jardinerías, 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 de 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 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2017.



Indicadores de avance de obra al 31 de Diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0%	3%	5%
Excavación y Cimentación	8%	0%	33%	67%
Obra Civil	63%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	14%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de Diciembre de 2015:

Proyecto	LA ISLA MERIDA
Ubicación	Mérida ,Yucatán
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2017
Área rentable estimada	65,000 m ²
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps. 38.6
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,761.5

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

Paseo Querétaro:

Paseo Querétaro es uno de nuestros Proyectos en Desarrollo que va a combinar un centro comercial, área residencial hotel y zona corporativa.. El proyecto está localizado en la zona colindante al antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, sobre el Vial Junipero Serra, la cual es la zona de mayor desarrollo planeado en cuanto a componente residencial, área comercial y de servicios médicos y educativos de Querétaro. Paseo Querétaro albergará tiendas departamentales, de ropa, calzado, servicios, cines, gimnasio, área de entretenimiento infantil así como una extensa variedad de restaurantes. El complejo tendrá un ABR total de aproximadamente 73,505 m2, con una distribución aproximada de 15,000 m2 de oficinas y 58,505 m2 comerciales.

La construcción de este proyecto comenzó al final del segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0%	0%	3.74%
Excavación y Cimentación	17%	0%	0%	22%
Obra Civil	53%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	15%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	QUERETARO
----------	-----------

Ubicación	Zona Centro Sur, Querétaro
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2018
Área rentable estimada	73,505 m ²
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps. 28.9
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,774.2

¹ Los montos de inversión no incluyen el valor del terreno

² Las cifras están expresadas en millones de pesos

Paseo Xochimilco:

El proyecto está localizado en la delegación Xochimilco, Distrito Federal. Ubicado en la avenida División del norte con acceso del periférico, la zona sur de la ciudad y dentro de la gran población de Xochimilco, con un gran estacionamiento cubierto en sótanos brindando seguridad para sus visitantes. La excelente ubicación del complejo se ve aún más beneficiada debido a que en la actualidad hay una ausencia de grandes cadenas departamentales y comercio organizado bajo un concepto de gran modernidad y funcionalidad en la zona, haciendo aún más atractivo el desarrollo. Sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, cines, tiendas de ropa, joyerías, un centro de entretenimiento infantil, restaurantes y otros. El complejo contará con una ABR total de aproximadamente 55,943 m².

La construcción de este proyecto comenzó durante el segundo semestre de 2015 y esperamos que comience a operar durante el primer semestre de 2018.



Indicadores de avance de obra al 31 de diciembre de 2015:

	Porcentaje de contribución a la obra	30 de Junio 2015	30 de Septiembre 2015	31 de Diciembre 2015
Avance de Obra	100%	0%	0%	1%
Demolición	2%	0%	0%	50%
Excavación y Cimentación	20%	0%	0%	0%
Obra Civil	49%	0%	0%	0%
Instalaciones y Equipos	15%	0%	0%	0%
Acabados y Fachadas	14%	0%	0%	0%

La siguiente tabla muestra datos relevantes del proyecto al 31 de diciembre de 2015:

Proyecto	PASEO XOCHIMILCO
Ubicación	Xochimilco, DF
Fecha de inicio de obra	Segundo semestre 2015
Fecha de apertura estimada	Primer semestre 2018
Área rentable estimada	55,943 m ²
Inversión aproximada al 31 de Diciembre 2015 ^{1,2}	Ps. 46.4
Inversión total estimada ^{1,2}	Ps. 1,966.6

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	
			(m ²)	%
Superficie Rentable Centros Comerciales				
1	Ampliación Paseo Interlomas	29,000	12,183	42.01%
2	Fórum Cuernavaca	58,000	14,732	25.40%
3	La Isla Vallarta	32,000	20,314	63.48%
4	La Isla Mérida	65,000	10,602	16.31%
5	La Isla Playa del Carmen	22,000	9,109	41.40%
6	Paseo Querétaro	58,505	11,610	19.84%
7	Paseo Xochimilco	55,943	21,145	37.80%
8	Paseo Metepec	70,000	10,740	15.34%
9	Reforma 156	25,000	-	-
10	Zentro Lomas	20,000	-	-
11	Paseo Lomas	23,565	2,854.00	12.11%
Subtotal		459,013	113,289	24.68%
12	Novo Park	60,000	0	0.00%
13	Paseo Coapa	80,000	16,052	20.07%
14	Las plazas Outlet Sur	37,500	8,321	22.19%
15	Las plazas Outlet Norte	45,000	7,020	15.60%
Subtotal		222,500	31,394	14.11%
Subtotal		681,513	144,683	21.22%
Superficie Rentable Oficinas				
1	Paseo Interlomas	20,000	-	0.00%
2	Paseo Querétaro	15,000	-	0.00%
3	Paseo Metepec	10,000	-	0.00%
4	Las Plazas Outlet Sur	7,500	-	0.00%
5	Reforma 156	65,000	-	0.00%
6	Zentro Lomas	60,000	-	0.00%
7	Paseo Lomas	44,000	-	0.00%
Subtotal		221,500	-	0.00%
Gran Total CC - OF		903,013	144,683	16.02%

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 31 de Diciembre de 2015 y se encuentran reflejados para efectos comparativos en el Estado de Resultados Pro forma de 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 proforma reportadas al 30 de diciembre 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 de 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 31 de diciembre de 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 proforma presentadas por el periodo enero-diciembre 2014.

Estado de Resultados

Ingresos

Los ingresos totales durante el 2015 ascendieron a Ps. 4,428 millones, que comparándolos con los Ps. 3,504 millones alcanzados en el proforma 2014, muestran un incremento del 26%. A continuación se explican las principales causas que las originaron:

- I. **Ingresos por arrendamiento y guantes.** Al cierre de 2015 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 2,317 millones, un incremento de 21% comparado con el importe registrado en el proforma 2014 de Ps. 1,908 millones, debido principalmente al reconocimiento de ingresos por Guantes en el 2T15 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 estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción.** Los ingresos por este concepto se incrementaron 55%, en el 2015 y generaron Ps. 1,303 millones contra Ps. 843 millones generados al 2014; el incremento se origina principalmente por recuperaciones de obra ejecutada para terceros durante el 2015.
- III. **Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios.** Los ingresos registrados por venta de inventarios inmobiliarios en el 2015 alcanzaron Ps. 152 millones comparados con Ps. 130 millones generados en el proforma 2014; el incremento se origina principalmente por la venta de la huella hotelera en Vallarta, Forum Buenavista, así como el reconocimiento por entregas de espacios vendidos en Capital Reforma.

Costos y Gastos

El total de costos y gastos en el 2015 ascendieron a Ps. 2,329 millones, un incremento de 28%, comparado con los Ps. 1,822 millones al 2014, debido principalmente a:

- I. Costos por ventas de inmuebles y terrenos.* Los costos por ventas de inmuebles y terrenos incrementaron 134%, siendo Ps. 902 millones en el 2015 comparados con los Ps. 386 millones al 2014, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros y el reconocimiento por entregas de espacios vendidos y la huella hotelera.

Variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión.

La variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión incrementó 74%, de Ps. 2,184 millones al 2014 a Ps. 3,795 millones al 2015 debido principalmente a un aumento en el NOI de 2015 y un ligero ajuste en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valuar las propiedades de inversión.

Utilidades de Operación.

Como resultado de lo anterior, la utilidad de operación incrementó 47%, de Ps. 3,976 millones al cierre de 2014 a Ps. 5,825 millones al cierre de 2015, 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 de 2015 fue un efecto negativo de Ps. 1,966 millones contra los Ps. 1,465 millones registrados en el 2014, dando un incremento del 34%.

Ingreso Operativo Neto (NOI).

El NOI en el 2015 fue de Ps. 2,506 millones lo que representa un incremento de 28.6% comparado con los Ps. 1,949 millones al 2014. El NOI proporcional GICSA en el 2015 fue de Ps. 1,588 millones lo que representa un incremento del 51.5% comparado con los Ps. 1,048 millones al 2014. El margen NOI en el 2015 fue de 73.1%.

EBITDA Consolidado.

El EBITDA consolidado al 2015 fue de Ps. 2,560 millones lo que representa un incremento de 28.2 % comparado con los Ps. 1,996 millones al 2014. El EBITDA proporcional GICSA al 2015 fue de Ps. 1,642 millones lo que representa un incremento del 49.9% comparado con los Ps. 1,095 millones al 2014. El margen EBITDA en el 2015 fue de 74.6%. El incremento en el EBITDA consolidado se debe principalmente al reconocimiento de guantes en Fórum Buenavista y Paseo Interlomas, así como facturación de servicios. El EBITDA proporcional a GICSA crece en mayor proporción debido a 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 4T15:

Conciliación NOI - EBIDTA

	1T15	2T15	3T15	4T15	Total 2015
Total de Ingresos menos Costos y Gastos	477	548	577	496	2,099
Menos:					
Reembolsos por mantenimiento y publicidad ⁽²⁾	74	69	69	72	284
Reembolso de ingresos por servicios ⁽²⁾	200	216	169	121	706
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes ⁽³⁾	31	61	(0)	61	152
Ingresos derivados por Proyectos en Desarrollo y Proyectos a Desarrollar ⁽⁴⁾	17	43	(59)		-
Ingresos de Forum Coatzacoalcos ⁽⁵⁾	(36)	(36)	(37)	(34)	(142)
Más:					
Gastos de operación reembolsados en ingresos por mantenimiento, publicidad y premios ⁽²⁾	58	64	68	76	266
Gastos de obra reembolsados en ingresos por servicios ⁽²⁾	181	326	181	213	902
Gastos extraordinarios ⁽⁶⁾	121	99	2	89	311
Gastos de Forum Coatzacoalcos ⁽⁵⁾	(7)	(8)	(12)	(9)	(37)
Depreciación y amortización	7	2	4	5	18
EBITDA	552	678	680	650	2,560
Menos:					
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(45)	(214)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	55	268
NOI	547	617	701	640	2,506
Menos:					
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	251	188	255	223	917
NOI proporcional ajustado	296	429	446	417	1,588
Más:					
Gasto corporativo	(34)	(35)	(100)	(45)	(214)
Ingresos por servicios a terceros	38	96	79	55	268
EBITDA-Proporcional ajustado	300	490	425	428	1,642

(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 cierre de 2015 fue Ps. 6,308 millones, presenta un incremento considerable de 1276% contra los Ps. 458 millones registrados al cierre de 2014, originado principalmente por los recursos provenientes de la OPI y de la colocación de los certificados bursátiles.

Cuentas y documentos por cobrar.

El saldo de esta cuenta en el 2015 fue de Ps. 559 millones, presentando un incremento del 76% respecto a los Ps. 317 millones presentados al cierre de 2014, originado principalmente por el incremento en documentos por cobrar a clientes por ventas de huellas.

Propiedades de Inversión.

El saldo de esta cuenta al cierre de 2015 fue Ps. 37,053 millones, presentando un incremento del 27%

respecto a los Ps. 29,245 millones presentados en el cierre de 2014, originado principalmente por el incremento en el NOI en el 2015 y un ligero ajuste en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valuar conforme a las normas IFRS.

Principales Rubros del Pasivo

Pasivo Circulante

Porción circulante de los préstamos bancarios

El saldo de esta cuenta al cierre de 2015 fue de Ps. 3,431 millones, presentando un incremento del 164% con respecto a los Ps. 1,302 millones presentados al cierre proforma 2014, originado principalmente por los vencimientos que se darán durante 2016 de los créditos de Forum Buenavista y el paquete conformado por Torre Esmeralda 3, Outlet Lerma, Forum Culiacan y Forum Coatzacoalcos, mismos que se encuentran en etapas avanzadas de refinanciamiento con instituciones financieras y cuya conclusión anunciaremos en su oportunidad.

Deuda Financiera

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

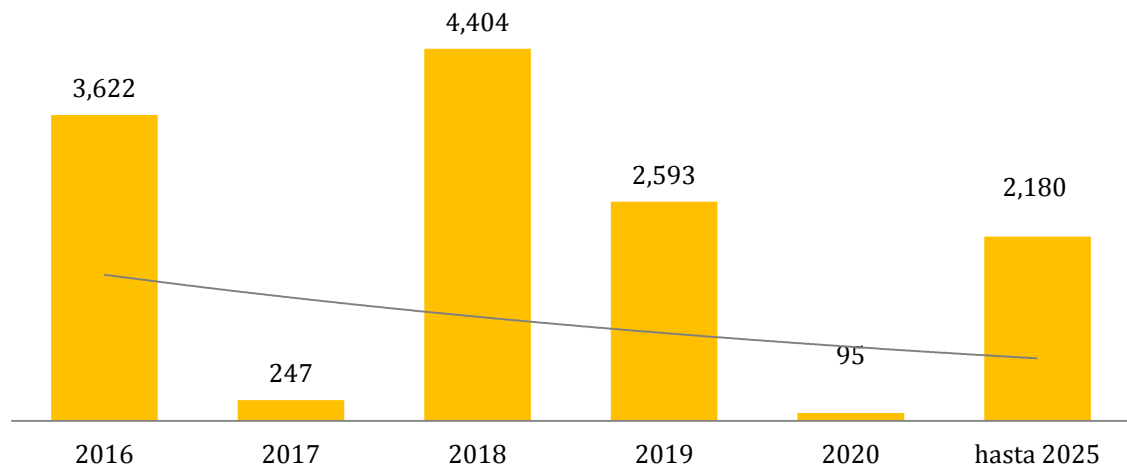
*** Análisis Deuda**

Análisis de deuda 12M15	
Deuda pro-forma GICSA	13.141
Deuda Proporcional GICSA	9.080

Relación Prestamo Valor ⁽¹⁾	27.0%
% En moneda Local (Ps.)	52.7%
% En moneda extranjera (DlIs)	47.3%

(1) Valor Calculado tomando el total de la deuda dividiendo entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 4T15, Incluye deuda Coatzacoalcos.

Amortización de Deuda



Cobertura de Análisis

- BBVA Bancomer
- Vector

- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

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 31 de Diciembre 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 618,411 m² y un ABR Proporcional de Ps 390,550 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 contenidos 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 Cuarto Trimestre 2015

Miércoles, 24 de febrero de 2016
11:00 a.m. Hora Nueva York
10:00 a.m. Hora Ciudad de México

Presentando por GICSA:

Sr, Elias Cababie Presidente
Sr. Abraham Cababie Director General
Sr, Diódoro 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 31 de diciembre de 2015 comparado con Estado Proforma de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Al 31 de diciembre <u>2015</u> Total	Cifras Proforma <u>dic-14</u> Total	Variación %
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,917	458	1192%
Efectivo restringido	392	477	-18%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	559	317	76%
Impuestos acreditables	585	541	8%
Anticipo para desarrollo de proyectos	94	188	-50%
Inventarios inmobiliarios	0	1	-100%
Partes Relacionadas	558	1,633	-66%
Suma el activo circulante	8,104	3,615	124%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	103	7	1371%
Propiedades de inversión	37,053	29,245	27%
Construcción, mobiliario y equipo – Neto	917	571	61%
Inversiones en acciones	1,836	544	239%
Impuesto diferido	631	505	25%
Suma el activo no circulante	40,540	30,872	31%
Total del activo	48,644	34,487	41%
Pasivo y Capital Contable			

<u>Pasivo</u>	Al 31 de diciembre 2015	Cifras Proforma dic-14	Variación %
PASIVO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios CP	0	110	-100%
Certificados Bursátiles	0	399	-100%
Acreedores hipotecarios	427	0	100%
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,011	1,467	-31%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,431	1,302	164%
Rentas otorgadas en garantía y premios	20	14	37%
Partes Relacionadas	558	4,398	-87%
Impuesto a la utilidad	65	556	-86%
Suma el pasivo circulante	5,512	8,247	-33%
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	6,548	8,883	-26%
Provisiones	33	0	100%
Anticipo de clientes	76	81	-6%
Rentas recibidas en garantía y premios	475	484	-2%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564	564	0%
Provisión de impuesto diferido	5,951	4,809	24%
Certificados Bursátiles	3,027	0	100%
Suma el pasivo no circulante	16,674	14,822	12%
Total del pasivo	22,186	23,068	-4%
Capital contable			
Capital social	685	387	77%
Resultados acumulados	8,989	4,923	83%
Prima en suscripción de acciones	9,596	0	100%
Capital contable de la participación controladora	19,270	5,310	263%
Participación no controladora	7,187	6,109	18%

Total del capital contable	26,458	11,419	132%
Total pasivo y capital contable	48,644	34,487	41%

Estado Consolidado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de diciembre de 2015 y declaración pro-forma de resultado global consolidado para el período finalizado el 31 de diciembre de 2014.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Cifras diciembre 2015 Total 2015	Cifras Proforma diciembre 2014 Total 2014	Variación %
Ingresos por arrendamiento	2,317	1,908	21%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	656	623	5%
Ingresos por estacionamiento, servicios, hospedaje y construcción	1,303	843	55%
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	152	130	17%
Total de ingresos	4,428	3,504	26%
Costo de venta de inmuebles y terrenos	(902)	(386)	134%
Gastos de administración, venta y generales	(1,409)	(1,419)	-1%
Depreciación y amortización	(18)	(16)	11%
Total de costos y gastos	(2,329)	(1,822)	28%
Total de ingresos menos costos	2,099	1,682	25%
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	3,795	2,184	74%
Venta de otros proyectos	(56)	79	-171%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	(13)	32	-142%
Utilidad de operación	5,825	3,976	47%
Ingresos financieros	3,744	3,031	24%
Costos financieros	(5,710)	(4,497)	27%

Costos financieros - Neto	(1,966)	(1,465)	35%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,859	2,511	54%
Impuestos a la utilidad diferido	(830)	(1,078)	-23%
Impuestos a la utilidad corriente	(71)	-	100%
Utilidad neta consolidada	2,958	1,432	107%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,772	724	145%
Participación no controladora	1,185	709	67%



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

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

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 31 de Diciembre 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.

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

3. 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.
4. 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:

- IV. 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:

- f) Cuentas por cobrar a proveedores principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - g) 138 unidades residenciales equivalentes a 31,127 m² reflejado como Activo Circulante bajo el rubro “Inventarios Inmobiliarios” y “Activos no Circulantes”;
 - h) 117,218,077 CBFIs de Fibra Uno reflejados como “Activo no Circulante” bajo el rubro “Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios”;
 - i) 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
 - j) 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.
- V. 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 31 de diciembre del 2014, incluyendo:
- h) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
 - i) Créditos bancarios;
 - j) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
 - k) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
 - l) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
 - m) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;

- n) 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.
- VI. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales descontinuado.
- c) 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.
 - d) 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 financieros que se presentan a continuación:

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

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Activo	Al 31 de diciembre de		
	2015	2014	variación%
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,917	\$458	1191%
Efectivo restringido	392	477	-18%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	559	317	76%
Impuestos acreditable	585	541	8%
Anticipo para desarrollo de proyectos	94	188	50%
Inventarios inmobiliarios	1	1	-100%
Partes relacionada	<u>558</u>	<u>1,633</u>	<u>-66%</u>
Suma el activo circulante	<u>8,104</u>	<u>3,615</u>	<u>124%</u>
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Depósitos en garantía y pagos anticipados	103	7	1453%
Propiedades de inversión	37,053	29,245	27%
Inmuebles, mobiliario y equipo y Construcción en proceso - Neto	917	571	61%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	1,836	544	237%
Impuestos a la utilidad diferidos	631	505	25%
Otros activos			
Suma el activo no circulante	<u>40,540</u>	<u>30,872</u>	<u>31%</u>
Total del activo	<u>\$48,644</u>	<u>\$34,487</u>	<u>41%</u>

Pasivo y Capital Contable

Pasivo

PASIVO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a corto plazo	\$	\$	110	-100%
Acreedores Hipotecarios		427	399	7%
Proveedores		1,011	1,467	-31%
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo		3,431	1,302	164%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios		20	14	37%
Partes relacionadas		558	4,398	-87%
Impuestos a la utilidad por pagar		65	556	-88%
Contrato de asociación				
Suma el pasivo circulante		<u>5,512</u>	<u>8,247</u>	<u>-33%</u>
PASIVO NO CIRCULANTE:				
Préstamos bancarios a largo plazo		6,548	8,883	-26%
Certificado Bursátiles		3,027		
Pasivo laboral		33		
Anticipos de clientes		76	81	6%
Rentas recibidas en garantía y premios		475	484	-2%
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo		564	564	0%
Impuestos a la utilidad diferidos		<u>5,950</u>	<u>4,809</u>	<u>24%</u>
Suma el pasivo no circulante		<u>16,674</u>	<u>14,822</u>	<u>12%</u>
Total del pasivo		<u>22,186</u>	<u>23,068</u>	<u>-4%</u>
<u>Capital contable</u>				
Capital social		685	387	77%
Recompra de acciones				
Resultados acumulados		8,989	4,923	83%
Prima en suscripción de acciones		<u>9,596</u>		
Capital contable de la participación controladora		19,270	5,310	263%
Participación no controladora		<u>7,187</u>	<u>6,109</u>	<u>18%</u>
Total del capital contable		<u>26,458</u>	<u>11,419</u>	<u>132%</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$48,644</u>	<u>\$34,487</u>	<u>41%</u>

Estado de Resultados al 31 de Diciembre del 2015 comparado con Estado de Resultados proforma al 31 de diciembre del 2014

(Cifras expresadas en millones de pesos)

	Año que terminó el 31 de diciembre de		Variación %
	2015	2014	
Ingresos por arrendamiento & premios	2,317	1,908	21%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	656	623	5%
Ingresos por estacionamiento, hospedaje, servicios y construcción	1,303	843	55%
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios	152	130	17%
Total de ingresos	<u>4,428</u>	<u>3,504</u>	<u>26%</u>
Costo de obra y venta de inmuebles y terrenos	(902)	(386)	133%
Gastos de administración, venta y operación	<u>(1,427)</u>	<u>(1,436)</u>	-12%
Total de costos y gastos	<u>(2,329)</u>	<u>(1,822)</u>	28%
Total de ingresos menos costos y gastos	2,099	1,682	25%
Variación por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	3,795	2,184	74%
Ganancia por aportación de proyectos a fideicomisos de inversión en bienes raíces			
Otros gastos - Neto	(56)	(79)	-170%
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	<u>(13)</u>	<u>32</u>	<u>142%</u>
Utilidad de operación	<u>5,825</u>	<u>3,976</u>	<u>47%</u>
Ingresos financieros	3,744	3,031	24%
Costos financieros	<u>(5,710)</u>	<u>(4,497)</u>	27%
(Costos) ingresos financieros - Neto	<u>(1,966)</u>	<u>(1,465)</u>	34%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,859	2,511	54%
Impuestos a la utilidad	<u>(901)</u>	<u>(1,078)</u>	16%
Utilidad neta combinada y consolidada	<u>\$ 2,958</u>	<u>\$1,432</u>	<u>106%</u>

Otro resultado integral: Elementos que pueden reclasificarse subsecuentemente a resultados:			
Conversión de moneda extranjera	₱	₱	
Utilidad integral combinada y consolidada	<u>\$ 2,958</u>	<u>\$1,432</u>	<u>106%</u>
Utilidad neta combinada y consolidada atribuible a:			
Participación controladora	\$ 1,772	\$ 724	145%
Participación no controladora	<u>1,186</u>	<u>709</u>	<u>67%</u>
	<u>\$ 2,958</u>	<u>\$1,432</u>	<u>106%</u>

Nota 2 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

Grupo GICSA, S. A.B. de C. V., y Subsidiarias (GICSA, Compañía o Grupo), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, 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. es una empresa dedicada a través de sus compañías subsidiarias a la operación, construcción y administración de bienes inmuebles principalmente. Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V. y sus subsidiarias iniciaron operaciones a partir del 1 de enero de 2014.

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

Paseo de Tamarindos 92 S/N,
Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos

México, D. F., 05120

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas, y existe un grupo de accionistas que controla de manera directa o indirecta a GICSA y a Desarrolladora 2020.

Eventos relevantes

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

- a) 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. Las actividades relacionadas con dicho segmento, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, eran prestadas por subsidiarias de GICSA.
- b) Decidió cambiar la composición de sus segmentos operativos, pasando de cinco a seis segmentos. Esto debido a la separación del segmento de desarrollos mixtos, el cual anteriormente se encontraba presentado dentro del segmento de oficinas corporativas y centros comerciales.

Durante el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre 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.
- 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 y Controladora Algol, SAPI de CV, con la finalidad de desincorporarlas del Grupo.
- 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 cuentas 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.
- 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 1,455.3 mmxp.

Con fecha 18 de Junio, Bundeve 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.

En el mes de diciembre, GICSA colocó Certificados Bursátiles en dos emisiones por un valor conjunto de Ps. 3,000 millones, de los cuales, Ps. 500 millones fueron colocados a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y Ps. 2,500 millones a 3.3 años a una tasa cupón de TIIE 29 + 275 pbs, en línea con las expectativas originalmente previstas. Los Certificados Bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA-" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de Standard & Poor's.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

3.1 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2015 y combinados al 31 de diciembre de 2014 (y en lo subsecuente estados financieros combinados y consolidados) han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión, swaps de tasas de interés y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros.

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

Para propósitos de comparabilidad y consistencia y en relación al evento relevante mencionado en la Nota 2, al 31 de diciembre 2014 y por el ejercicio terminado en esa fecha, se presentan los estados financieros consolidados de GICSA combinados con los estados financieros consolidados de Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.

Ambos grupos reportan su información financiera bajo NIIF, por lo que se han adecuado las políticas contables en caso de ser requerido, para lograr una consistencia en la información combinada.

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.

Se han realizado ciertas reclasificaciones a los estados financieros emitidos previamente de GICSA e incluido revelaciones adicionales, con objeto de ser comparativos y coherentes con lo que es habitual para la información financiera utilizada en mercados internacionales. Estas reclasificaciones y revelaciones adicionales no tienen impacto en la situación financiera ni en los resultados de operación de la Compañía.

3.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

Otras normas, modificaciones e interpretaciones efectivas a partir del periodo financiero comenzando el 1 de enero de 2014 no son materiales para el Grupo.

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

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, mantienen el mismo grupo de control.

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

<u>Subsidiaria</u>	<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>		<u>Actividad</u>
	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	
Cabi Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V.	0	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de naves industriales en Tlalnepantla, Estado de México.
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V., y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V., y subsidiarias	0	100	Desarrollo y comercialización de departamento residenciales en Cancún, Quintana Roo.
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	0	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la ciudad de México
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	60	60	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	50	Arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan Estado de México.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la ciudad de México y tenedora de

Corpokig SAPI de CV y Subsidiarias	100	acciones. Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la ciudad de México
Bundeva Macrocontroladora SAPI de CV y subsidiarias	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan Estado de México y Guadalajara, Jalisco.

Las principales subsidiarias consolidadas en Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V., son:

Tenencia accionaria directa e indirecta

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

a. Subsidiarias

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

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

Desarrollo Reforma Capital

En el ejercicio de 2012, la Compañía aumento su participación sobre Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V., lo cual representó una disminución en la participación no controladora por \$24,889.

Los movimientos se muestran en los estados consolidados de flujos de efectivo y de variaciones en el capital contable bajo el rubro de “Disminución en la participación no controladora”.

Masarik 111 y Reforma 156

Con fecha 26 de enero y 10 de febrero de 2010, la Compañía e Inmobiliaria Triple Polanco, S. A. de C. V. (ITP), celebraron contratos de cesión del 50% derechos fideicomisarios en segundo lugar respecto de los inmuebles Masarik 111 y Reforma 156 respectivamente.

Con fecha 3 de diciembre de 2012, la Compañía e ITP establece la recompra del 25% de derechos fideicomisarios por un monto de \$200,265 quedando la tenencia accionaria en 25% para ITP y 75% para la Compañía derivado del ejercicio de recompra de los derechos fideicomisarios establecido en el contrato de cesión.

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

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

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

c. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control.

Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 20% y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se registran a través del método de participación y se reconocen inicialmente al costo. La inversión del Grupo en las asociadas incluye el crédito mercantil (neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro, si lo hubiera) identificado al momento de la adquisición. La participación del Grupo en las utilidades o pérdidas posteriores a la adquisición de las asociadas se reconoce en el estado de resultados y su participación en los otros resultados integrales de la asociada, posteriores a la adquisición, se reconocen en las otras partidas de la utilidad integral del Grupo. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión.

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

d. Acuerdos conjuntos

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

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

Las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías del Grupo y su negocio conjunto son eliminadas hasta la extensión de la participación del Grupo en el negocio conjunto. Las pérdidas no

realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

3.3 Conversión de moneda extranjera

a. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros combinados y consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2015 Desarrolladora 2020, GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros combinados se presentan en pesos mexicanos.

En GICSA existían compañías con moneda funcional dólar estadounidense las cuales suspendieron la mayoría de sus operaciones al 31 de diciembre de 2013.

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

b. Transacciones y saldos

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

c. Conversión de moneda funcional a moneda de informe

- i. Los activos y pasivos reconocidos en el estado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre;
- ii. El capital de cada estado de situación financiera presentado es convertido al tipo de cambio histórico.

iii. Los ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio mensual (a menos que el tipo de cambio promedio no sea una aproximación razonable del efecto de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se autorizaron esos tipos de cambio). Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el tipo de cambio fue de \$17.2065, \$14.7180, respectivamente.

iv. Las diferencias en cambio resultantes se reconocen como otras partidas del resultado integral.

3.4 Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Efectivo restringido

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

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

3.5 Inventarios inmobiliarios

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

Dichos inventarios son medidos inicialmente al costo y posteriormente se valoran al menor, entre su costo y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos y gastos de venta. El método de costeo usado es costo promedio ponderado.

3.6 Pagos anticipados

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

3.7 Depósitos en garantía

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

3.8 Activos financieros

3.8.1 Clasificación

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

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

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

b. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son pasivos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar

representan cuentas por cobrar a clientes y otros deudores derivados del curso normal de las operaciones del cliente. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquellos cuyo vencimiento es mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre del ejercicio reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

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

3.8.2 Reconocimiento y medición

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

3.9 Deterioro de activos financieros

3.9.1 Activos valuados a costo amortizado

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

El Grupo registra una provisión por deterioro de su cartera de créditos cuando estos superan los 90 días de no haber recibido el pago exigible y se incrementa el saldo de esta provisión con base en el análisis individual de cada cuenta y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera y la estacionalidad del negocio. Los incrementos a esta provisión se registran dentro de los gastos de administración en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente

ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

3.10 Compensación de instrumentos financieros

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

3.11 Inmuebles, mobiliario y equipo

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

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

	<u>Años promedio de vida útil</u>
Edificio	20
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

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

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

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

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

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

3.12 Costos derivados de préstamos

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

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

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

3.13 Propiedades de inversión

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

Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y

cuando es aplicable los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al valor razonable.

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

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

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

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

3.14 Deterioro de activos no financieros

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

3.15 Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios inicialmente se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se

reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3.16 Anticipos de clientes

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

3.17 Rentas recibidas por anticipado

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

3.18 Proveedores

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

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

3.19 Impuestos a la utilidad corriente y diferido

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

El impuesto a la utilidad causado se compone del ISR en 2015 y 2014, los cuales se registran en los

resultados del año en que se causan. El impuesto causado es el que resulta mayor entre ambos. Éstos se basan en las utilidades fiscales y en flujos de efectivo de cada año, respectivamente.

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

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

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

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

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

3.20 Capital contable

El capital contable lo constituye el capital social, las reservas de capital y los resultados acumulados.

i. Capital social

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

ii. Aportaciones para futuros aumentos de capital

Se reconocen en un rubro separado del capital contribuido cuando cumplen ciertos requisitos, entre los cuales se encuentran que existe un compromiso mediante una asamblea de accionistas, que especifica el número fijo de acciones para el intercambio del monto fijo aportado, que no tienen un rendimiento fijo en tanto se capitalizan y que no tienen carácter de reembolsable. Las aportaciones para futuros aumentos de capital que no cumplen los requisitos mencionados, son reconocidas como pasivos.

iii. Reserva por recompra de acción

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

iv. Reservas de capital

Las reservas de capital incluyen los efectos de conversión en moneda extranjera y valuación de instrumentos financieros

3.21 Reconocimiento de ingresos

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

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

a. Arrendamiento y premios

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

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

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas; se reconocen estimando el volumen de ventas reales de los arrendatarios y reconociendo con base a la experiencia y estadísticas de ventas de dicho arrendatario el mejor estimado de estos ingresos.

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

b. Mantenimiento y publicidad

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

c. Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios

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

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

Los ingresos por servicios de administración se reconocen conforme se devengan según se establece en los contratos de operación.

d. Ventas de inventarios inmobiliarios

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando la Compañía transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario, al 31 de diciembre de 2014 no existen propiedades de inversión disponibles para venta.

3.22 Utilidad integral

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

El ORI corresponde al importe acumulado de los efectos por conversión de subsidiarias con moneda funcional en dólares americanos.

3.23 Utilidad básica y diluida

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

3.24 Anticipos para desarrollos de proyectos

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

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

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.

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

derivados y la inversión de excedentes de efectivo. El área de financiamiento realiza revisiones semanales sobre las necesidades generales de efectivo, exposición a riesgos cambiarios, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

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.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los tipos de cambio fueron \$ 17.2065 y \$14.7180 por dólar, respectivamente. Asimismo, el Grupo no contaba con instrumentos de cobertura contra riesgos cambiarios.

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

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

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.

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

Si las tasas de interés (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 \$36,773,473 acumulado en 2015. Dada la estabilidad de dichas tasas en los últimos años, el Grupo no percibe que ocurran cambios importantes durante los siguientes meses.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$4,255,640 Dls. acumulados en 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.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo.

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.

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

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.

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

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

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

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

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

4.5 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 diciembre de 2015 y 2014:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>2015:</u>				
Pasivos Financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés.		6,217		6,217
<u>2014:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFIs	5,888,440			5,888,440
Pasivos Financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés.		14,800		14,800

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

El nivel 1 corresponde a los CBFIs, los cuales están calculados con base al precio publicado.

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

a. Instrumentos financieros en nivel 2

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

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

- Precios de cotización de mercado o cotización de negociadores de instrumentos similares.
- Otras técnicas, como el análisis de flujos de efectivo descontados son utilizadas para determinar el valor razonable de los demás instrumentos financieros.

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

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

5.1 Valor razonable de propiedades de inversión

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

5.2 Consolidación

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

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

5.3 Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

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

El Grupo ha determinado su resultado fiscal con base en ciertos criterios fiscales para la acumulación y deducción de partidas específicas; sin embargo, la interpretación de las autoridades fiscales puede diferir de

la del Grupo, en cuyo caso, podrían generar impactos económicos.

5.4 Presentación de la participación en la utilidad de asociadas y negocio conjunto

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

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,126,048	\$ 806,675
Inversiones a corto plazo	<u>5,182,448</u>	<u>302,397</u>
	<u>\$ 6,308,496</u>	<u>\$1,109,072</u>

Nota 7 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

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

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

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

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

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes incluyen montos que están vencidos al final del periodo

sobre el que se informa, pero para los cuales el Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no ha habido cambios significativos en los importes que aún se consideran recuperables:

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

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

Nota 8 - Propiedades de inversión:

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

	Saldo al 1 de enero de 2015	Adiciones	Bajas	Trasposos por escisión	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldos al 30 de Diciembre de 2015
Centros comerciales	\$12,644,667	\$ 52,950		\$(279,384)	\$2,152,347	\$14,570,580
Oficinas corporativas	3,551,515	102,441	(24,159)	(189)	128,148	3,757,756
Desarrollos mixtos	11,266,699	62,746			1,514,126	12,843,571
Terrenos	3,105,594	3,041,846	(59,228)	(206,686)		5,881,526
Total	<u>\$30,568,475</u>	<u>\$3,259,983</u>	<u>\$(83,387)</u>	<u>\$(486,259)</u>	<u>\$3,794,621</u>	<u>\$37,053,433</u>

	Saldo al 1 de enero de 2014	Adiciones	Bajas	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2014
Centros comerciales	\$ 8,823,657	\$ 46,888	\$ -	\$ 987,923	\$ 9,858,468
Oficinas corporativas	7,640,307	38,633	(339,194)	488,799	7,828,545
Desarrollos mixtos	7,771,015	-	-	1,147,320	8,918,335
Terrenos	<u>3,925,593</u>	<u>225,632</u>	<u>(188,098)</u>	<u>-</u>	<u>3,963,127</u>
Total	<u>\$ 28,160,572</u>	<u>\$ 311,153</u>	<u>(\$ 527,292)</u>	<u>\$ 2,624,042</u>	<u>\$ 30,568,475</u>

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

Las bajas de propiedades de inversión incluye la aportación de activos a FUNO como se muestra a continuación:

	Importe	Año
Oficina Mariano Escobedo	\$ 390,283	2015 2014

Estas transacciones no requirieron entradas de flujos de efectivo.

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

Valor razonable:

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

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

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

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

Como se describe en el párrafo anterior, el valor razonable estimado de las propiedades de inversión por lo general se determina a través de un proceso de valuación. Dichos valores razonables estimados pueden variar de forma significativa de los precios en los que se venderían las inversiones inmobiliarias, ya que los precios de mercado de inversiones inmobiliarias sólo se pueden determinar en una negociación entre un comprador y un vendedor. Dichas diferencias podrían ser de importancia para los estados financieros 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 toman compañías 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 20.8x a 15.6x para oficinas y 24.3x y 11.7x para centros comerciales, 28.1x a 22.0x para naves industriales y desarrollos mixtos 22.8x a 11.8 x por 2015 y 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: 14.7x para centros comerciales, 12.3x para oficinas, 18.3x naves industriales y 11.2x para desarrollos mixtos por 2015.

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio 91%, 89% al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente, el promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 3.80% por 2015 (1.98% por 2014)
- Tasa de liquidez ajustada 23.2% por 2015 (21.3% por 2014)

Nota 9 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

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

	Edificio	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Equipamiento centros comerciales	Terrenos	Construcción en proceso	Total
Año que terminó el 31 de diciembre de 2014	\$	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561
Adiciones		5,672	4,203	626	4,089	7,956		414,205	436,751
Bajas									
Trasposos		(7,489)	(1,066)	(1,516)	(5,194)	(118)		(320,750)	(336,133)
Depreciación		(9,683)	(2,213)	(2,417)	(1,194)	(2,671)			(18,178)
Saldo final	\$	\$ 58,234	\$ 6,437	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 98,773	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001

	<u>Edificio</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de transporte</u>	<u>Equipamiento centros comerciales</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015									
Costo	\$	\$ 67,917	\$ 8,650	\$ 24,350	\$ 6,056	\$ 101,444	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 935,179
Depreciación acumulada		(9,683)	(2,213)	(2,417)	(1,194)	(2,671)	-	-	(18,178)
Saldo final	\$	\$ 58,234	\$ 6,437	\$ 21,933	\$ 4,862	\$ 8,773	\$ 4,070	\$ 723,876	\$ 917,001
	<u>Edificio</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de transporte</u>	<u>Equipamiento centros comerciales</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Año que terminó el									
31 de diciembre de 2013	\$ 126,330	\$ 119,255	\$ 3,775	\$ 22,521	\$ 5,582	\$ 97,269	\$ 4,070	\$ 614,030	\$ 992,832
Adiciones	-	-	2,655	5,315	4,165	6,863	-	126,086	145,084
Bajas	(126,330)	(37,281)	-	-	-	(7,831)	-	-	(171,442)
Trasposos	-	-	-	-	-	-	-	(109,695)	(109,695)
Depreciación	-	(12,240)	(1,983)	(2,596)	(2,586)	(2,813)	-	-	(22,218)
Saldo final	\$ -	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561
Saldos al 31 de diciembre de 2014									
Costo	\$ -	\$ 158,810	\$ 72,779	\$ 38,382	\$ 16,564	\$ 112,917	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 1,033,943
Depreciación acumulada	-	(89,076)	(68,332)	(13,142)	(9,403)	(19,429)	-	-	(199,382)
Saldo final	\$ -	\$ 69,734	\$ 4,447	\$ 25,240	\$ 7,161	\$ 93,488	\$ 4,070	\$ 630,421	\$ 834,561

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.

El 1 de julio de 2013, el Grupo aportó a FUNO una nave industrial mantenida en una de sus subsidiarias en el predio denominado BEROL, por la cual recibió un total de \$300,000, representado por 10,676 mil CBFIs, de los cuales se cedieron 5,338 mil CBFIs a terceros para liquidar pasivos con un valor de \$150,000.

El 31 de agosto de 2012 el Grupo aportó a FUNO inmuebles por un valor de \$11,600,000 por los cuales

recibió 471,352 mil CBFIs; como parte de esta misma operación, FUNO asumió pasivos asociados a dichos inmuebles por \$8,400,000 a través de la cesión de un total de 341,324 mil CBFIs por parte de GICSA en favor de FUNO que representan el valor de dichos pasivos. Derivado de lo anterior, el Grupo mantuvo en su poder un neto de 130,028 mil CBFIs. ⁽³⁾

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 parte del pago que se realizará por concepto del préstamo derivado del contrato de asociación el cual al 31 de diciembre de 2014 mantiene un importe por \$1,322,872, la Compañía otorgará 65,014 mil CBFIs para cubrir dicho monto.

A continuación se muestran los movimientos de los CBFIs:

	<u>2015</u>	<u>2014</u> ⁽¹⁾
<u>Movimientos en el valor de CBFIs:</u>		
Saldo inicial	\$ 5,888,440	\$ 5,700,280
Adiciones de certificados		404,374
Cesión de certificados por escisión	(5,281,870)	(404,374)
Efecto de cambios en el valor razonable	<u>(606,570)</u>	<u>188,160</u>
Valor razonable al final del ejercicio	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,888,440</u>
<u>Movimientos de títulos de certificados</u> (montos expresados en miles de títulos):		
Saldo inicial	135,366	135,366
Adiciones de certificados		14,390
Cesión 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 CBFIs 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 CBFIs, se utilizaron los precios cotizados en el mercado al cierre de cada ejercicio. Al 31

de diciembre de 2015, y 2014 el valor de mercado por Certificado bursátil fue de \$37.99, y \$43.50 por certificado respectivamente.

Nota 11 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

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

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

Nota 1: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de naves industriales.

Nota 2: 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 3: Compañía dedicada al arrendamiento inmobiliario en el sector de centros comerciales.

Información financiera resumida de asociadas.

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

	<u>Paseo Palmas</u>		<u>Ada Controladora</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes	134,252	157,586	5,340,170
Activos no corrientes	<u>580,006</u>	<u>548,052</u>	<u>5,717,626</u>
Total de activos	<u>714,258</u>	<u>705,638</u>	<u>11,057,796</u>
Pasivos corrientes	246,159	293,222	5,802,186
Pasivos no corrientes	<u>10,727</u>	<u>-</u>	<u>694,044</u>
Total de pasivos	<u>256,886</u>	<u>293,222</u>	<u>6,496,230</u>
Activos netos	<u>457,372</u>	<u>412,416</u>	4,561,566
Participación en el capital	<u>253,903</u>	<u>206,208</u>	<u>1,050,529</u>

	Desarrollos <u>Tultipark</u>	Paseo <u>Palmas</u>	<u>ADA</u>
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>
Ingresos	34,514	5,556	
Gastos	-	-	(2,882)
Otras ingresos (gastos)	-	-	97,828
Intereses	-	-	(258,452)
Impuestos a la utilidad	-	-	-
Utilidad integral del año	<u>34,514</u>	<u>5,556</u>	<u>(163,503)</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>17,257</u>	<u>556</u>	<u>(37,655)</u>

A continuación se presenta la información financiera resumida de Fórum Coatzacoalcos F/00096:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 17,744	\$ 5,205
Otros activos corrientes	1,650	2,834
Activos no corrientes	<u>1,792,887</u>	<u>1,759,953</u>
Total de activos	<u>1,812,281</u>	<u>1,767,992</u>
Porción circulante de los préstamos bancarios		110
Otros pasivos corrientes	15,176	22,314
Préstamos bancarios	127,877	129,579
Otros pasivos no corrientes	<u>388,114</u>	<u>356,959</u>
Total de pasivos	<u>531,167</u>	<u>508,962</u>
Activos netos	<u>1,281,114</u>	<u>1,259,030</u>

Participación en el capital	<u>531,534</u>	<u>560,899</u>
Ingresos	173,970	133,640
Gastos	(39,937)	(38,656)
Otras ingresos		82,562
Ingresos por intereses		205
Gastos por intereses		(6,667)
Impuestos a la utilidad	<u>(35,684)</u>	<u>(44,922)</u>
Utilidad integral del año	<u>98,349</u>	<u>126,162</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>\$ 24,587</u>	<u>\$ 31,540</u>

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

	<u>Paseo Palmas</u>	<u>Fórum Coatzacoalcos</u>	<u>ADA Controladora</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 206,208	\$ 560,899		\$ 767,107
Incremento en la inversión 70,603	47,138	-	1,089,064	1,136,202
Baja de la inversión*	-	-		
Reembolsos de patrimonio**	-	(53,973)		(53,973)
Método de participación	<u>557</u>	<u>24,587</u>	<u>(38,535)</u>	<u>(13,391)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$253,903</u>	<u>\$ 531,513</u>	<u>\$1,050,529</u>	<u>\$1,835,945</u>

* Derivado de la baja de la inversión en Desarrollos Tultipark se realizaron los siguientes movimientos:
i) Compensación de un pasivo existente por \$226,597 y ii) GICSA recibió CBFIs por un importe de \$361,326 que a su vez fueron cedidos a partes relacionadas.

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

Nota 12 - Participación no controladora:

Al 31 de diciembre de 2015, 2014, la participación no controladora se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 1,484,777	\$ 1,105,697
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,969,629	1,412,991
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Culiacán)	878,006	378,162
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	876,066	658,225
Cabi Lerma, S. A. de C. V. (Fid 396)	852,154	
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	197,301	279,077
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)		490,671
Otras	<u>929,603</u>	<u>1,676,913</u>
Total	<u>\$ 7,187,536</u>	<u>\$ 6,001,736</u>

Nota 13 - Instrumentos financieros por categoría:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Préstamos y otras cuentas por cobrar</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,916,846	\$ 614,756
Efectivo restringido	391,650	494,316
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	1,238,064	1,038,721
Partes relacionadas	557,636	2,861,909
<u>Valor razonable con cambios en resultados</u>		
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	<u>-</u>	<u>5,888,440</u>

Total de activos	<u>\$ 8,103,641</u>	<u>\$ 11,392,458</u>
<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>		
Proveedores	\$ 1,010,966	\$ 2,015,112
Préstamos bancarios	6,547,591	11,889,935
Certificados Bursátiles	3,027,483	
Partes relacionadas	557,614	1,933,235
Contrato de Asociación	<u>-</u>	<u>1,322,872</u>
Total de pasivos	<u>\$11,143,684</u>	<u>\$ 17,161,154</u>

Nota 14 - Préstamos bancarios:

a. Préstamos bancarios a corto plazo

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<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 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 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 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 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 2015.		<u>20,000</u>
Total préstamos bancarios	<u>\$</u>	<u>\$ 515,202</u>

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

Préstamos bancarios a largo plazo

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<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 42,777 y 168,785 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.	\$ 2,706,330	\$ 3,004,717
b) Crédito hipotecario que devengan intereses mensuales en MXN a tasa variables TIIE 28 días más 6.50% con vencimiento entre 2016.	2,066,231	1,375,018
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.	1,326,890	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 2015. ⁽¹⁾	435,649	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.	1,847,706	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.	113,070	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.		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.		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 2015.	783,155	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.		531,208
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.		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>700,000</u>	<u>756,536</u>
	9,979,031	11,374,733
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(3,431,440)</u>	<u>(1,338,614)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 6,547,591</u>	<u>\$ 10,036,119</u>

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

2017	\$ 246,538
2018	4,404,206
2019	93,132
2020	94,532
Años posteriores	<u>1,709,183</u>
Total	<u>\$ 6,547,591</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 al 31 diciembre de 2015:

- Curva LIBOR (Proveedor Integral de Precios).
- Curva Fras TIIE (Proveedor Integral de Precios).

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

Nota 15 - Provisiones:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivo Laboral	32,618	
Juicios y litigios		532,983
Total	<u>\$ 32,618</u>	<u>\$ 532,983</u>

El pasivo correspondiente a la provision del pasivo laboral determinado con el cálculo actuaria.

Nota 16 – Rentas recibidas en garantía y premios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Premios	\$ 193,919	\$ 241,776
Rentas recibidas en garantía	<u>351,486</u>	<u>187,683</u>
Total	545,032	429,459
Menos - porción circulante de premios	<u>(70,621)</u>	<u>(70,052)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 474,784</u>	<u>\$ 359,407</u>

Nota 17 - Partes relacionadas:

- 16.1 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>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios		
- Diafimex, S. A. de C.V.	\$ 2,164	\$ 2,033
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>50</u>	<u>465</u>
<u>Egresos:</u>		
Familiares cercanos de los accionistas		
Servicios de mensajería corporativa:		
- Segmail, S. A. de C. V.	\$ 0	\$ 23
<u>Afiliadas:</u>		
Prestación de servicios administrativos:		

- Cabi Asesoría, S. C.		21,236
- Asesores y Constructores RB de México, S. A. de C. V.		-
- Condominio Torre Esmeralda, A. C.		-
Negocio conjunto:		
Prestación de servicios de operación:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos		<u>2,100</u>

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
- Asesores y Constructores RB de México, S. A. de C. V.		190,824
- Cabi Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C. V.		22,638
- Residencial Coral Diamante, S. A. de C. V.		80,627
- Controladora Olimpo, S. A. de C. V.		1,396
- Cabi Inmobiliaria, E.U.A., S. A. de C. V.		278
- Forum Centros Comerciales	24	-
- Cabi Asesoría	153	-
- Naibar S. A. de C. V.		303,283
- Philcon S. A. de C. V.		70,663
- Fideicomiso Deutsche Bank México F/1401 (FUNO)		10,853
- Otros	2,670	9,041
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	94,446	
Aportación de cuotas de mantenimiento:		
- Administradora Residencial Premium, A. C.		2,817
- Administradora Residencial IR, A. C.		7,900

Venta de Bodega:

- Administradora ODS, S. A. de C. V.		-
Asociada:		
Compra venta de terrenos:		
- Desarrollos Tultipark, S. A. de C. V.		68,969
Accionista:		
Préstamos otorgados:		
- Fideicomiso Banamex F/174465		361,236
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	345,690	261,682
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Ocean club)	10,060	52,594
- León Kaminagi y Copropietarios		4,258
- Otros accionistas ⁽¹⁾	100,525	105,711
Negocio conjunto:		
Servicios:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos		1,053
	<u>\$ 557,636</u>	<u>\$ 2,861,909</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Por pagar:</u>		
Afiliadas:		
Cuenta corriente:		
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	\$60,252	\$ 8,153
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.		4,380
-Cabi Oficinas Corporativas	11,862	
-Jaime Dayan Y Tawil (Cuernavaca)	79,079	
-Jaime Dayan Y Tawil (Ocean club)	13,518	
-Desarrollos mar y tierra	79	
-Controladora 2020	697	
-Cabi administradora	216	
-Constructora Atelca	11,718	
- Controladora Jumbo 20		-
- Fideicomiso Invex F/1730		1,251,419
Servicios:		
- Asesores y Consultores, R.B. ME		873
- Grupo Elja		610
- Cabi Asesoría, S.C.		-
Asociadas:		
Préstamos:		
- Xtra proyectos, S. A. de C.V. ⁽²⁾		350,000
- Desarrollos Tultipark, S. A. de C. V.		-
Accionista:		
- Accionistas ⁽¹⁾	380,137	317,783
Negocio conjunto:		
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos		-
Otros	<u>57</u>	<u>17</u>
	<u>\$ 557,614</u>	<u>\$ 1,933,235</u>

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

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

17.3 Compensación del personal clave

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

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

Nota 18 - Capital contable:

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social mínimo fijo está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie “Única”, como se muestra a continuación:

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

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
1,533,193	Capital Fijo Serie I Clase B	\$ 685,105
<u>-</u>	Capital Fijo Serie II Clase B	<u>-</u>
<u>1,533,193</u>		<u>\$ 685,105</u>

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

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
-------------------------------	--------------------	----------------

0	Capital Fijo Serie I Clase A	\$ 0
<u>0</u>	Capital Variable Serie II Clase A	<u>0</u>
<u>0</u>		<u>\$ 0</u>

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

Los saldos de las cuentas fiscales relevantes se muestran como sigue:

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

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

Nota 19 - Ingresos por arrendamiento:

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

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

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

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

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2015, y 2014, cuenta con una ocupación promedio por año del 90%, 90% , respectivamente.

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

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de administración:		
Servicios administrativos	\$ 359,821	\$ 456,421
Gastos de venta:		
Comisiones por arrendamiento	37,114	29,384
Gastos de operación:		
Nomina	315,258	313,135
Electricidad	126,249	168,909
Mantenimiento	106,483	119,562
Derechos, trámites y licencias	82,126	89,957
Predial	86,452	66,585
Seguridad	63,017	61,876
Seguros	68,297	53,594
Limpieza	51,515	50,584
Agua	49,981	47,013
Depreciación	18,178	22,218
Recargos, actualización y multas	3,385	38,764
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(5,240)	28,787
Arrendamientos	<u>12,417</u>	<u>15,345</u>
Total de gastos de administración, venta y operación	<u>\$ 1,427,183</u>	<u>\$ 1,562,134</u>

Nota 20 - Ingresos y costos financieros:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos financieros:		
Gastos por intereses de préstamos bancarios	\$(537,301)	(\$ 741,956)
Efecto de valuación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios CBFIs	(606,570)	
Pérdida en cambios	<u>(4,566,106)</u>	<u>(3,759,521)</u>
	<u>(5,709,978)</u>	<u>(4,501,477)</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	88,982	129,400
Rendimientos de CBFIs		234,474
Efecto de valuación de CBFIs		188,160
Utilidad en cambios	<u>3,655,390</u>	<u>2,789,013</u>
	<u>3,744,373</u>	<u>3,341,047</u>
(Costos) ingresos financieros netos	<u>\$ (1,965,605)</u>	<u>(\$1,160,430)</u>

Nota 21 - Otros gastos - Neto:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Perdida en venta de proyectos	\$ (48,577)	(\$114,260)
Demolición de edificio		(126,330)
Perdida en venta de derechos de cobro de clientes		-
Otros	<u>(7,043)</u>	<u>(95,931)</u>
Total	<u>\$ (55,620)</u>	<u>(\$336,521)</u>

⁽¹⁾ Durante 2015, 2014 la Compañía ha realizado la venta de proyectos residenciales como son: la huella del hotel en olas Vallarta , la Isla Residence (2014) y en la parte de hoteles la venta de proyectos hoteleros. Dicha venta ha generado la pérdida que se refleja como parte de esta línea

Nota 22- Utilidad básica y diluida:

Como se indica en la Nota 2 por el ejercicio de 2015 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:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 1,772,096	\$ 767,687
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>1,533,193</u>	<u>466,386</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 1.1558</u>	<u>\$ 1.6460</u>
b. Utilidad por acción básica y diluida de Desarrolladora 2020 al 31 de diciembre de 2014:		
	<u>2014</u>	
Pérdida neta atribuible a la participación controladora	(\$ 72,880)	
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>12</u>	
Pérdida por acción básica y diluida	<u>(\$ 6.073)</u>	

Ciudad de México a 23 de Febrero de 2016.- Grupo GICSA S.A.B. de C.V. (GICSA, La compañía, o el Grupo), (Clave BMV: gicsa) la compañía mexicana líder en desarrollos inmobiliarios de calidad, anunció el día de hoy su reporte de sus resultados financieros y operativos consolidados correspondientes al cuarto trimestre de 2015, el cual finalizó el 31 de Diciembre del 2015.

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	4Q 15	4Q 14
Ingresos	4,428	3,664
UAFIDA	2,102	1,669
Margen UAFIDA	47%	45%
Resultado Neto Mayoritario	1,999	898

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

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

por este medio informamos que en cumplimiento a lo dispuestos en 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:

- BBVA Bancomer
- Vector
- J.P. Morgan
- Morgan Stanley
- Actinver Casa de Bolsa

GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
**CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE
DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**
(cifras en miles de pesos)

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

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

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo 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 notional al inicio del contrato \$985,000
- E) monto notional al 31 de diciembre de 2015 \$610,000
- F) valuación al 31 de diciembre de 2015 \$6,217
- G) valuación al 31 de diciembre de 2014 \$14,800

3. Mercado de negociación permitido 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 31 de diciembre 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 relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, riesgos relacionados con instrumentos financieros derivados y no derivados así como aquellos relacionados con la inversión del excedente de flujo de efectivo.

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

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

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

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo 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. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados

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

El 30 de mayo de 2012 obtuvimos un instrumento financiero derivado de cobertura de tasas de interés con fecha de vencimiento al 22 de febrero de 2017. La compañía contrata IFD de tasas de interés con fines no especulativos y, por tanto, clasifica su IFD como de cobertura de riesgos de mercado.

El 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 posición larga (compra) de un CAP y una posición corta (venta) de un Floor.

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

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

Riesgos:

Los riesgos se miden en relación a la tasa de referencia, que para este IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de diciembre del 2015 la tasa TIIE utilizada en el crédito fue de 3.3260% vs la tasa contratada en el derivado de 4.90%, por lo que el contratante paga un diferencial de 1.5740% de interés

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

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

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

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

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

La frecuencia de esta valuación es mensual.

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

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

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.
No contamos con instrumentos derivados distintos al de cobertura ni de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura. Por lo tanto, la compañía no aplica la contabilidad de cobertura de flujo de efectivo de sus instrumentos derivados.

C. Información de riesgo por uso de derivados.

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

En virtud de que a la fecha no se tiene más que 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 ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

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

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una ganancia de \$8,583 y [\$0] por los periodos de doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014, agrupado como proveedores debido a que la compañía no lo considera material. 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 IFD que haya vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada.

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

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

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.
No hay incumplimientos.

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

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

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 31 de Diciembre de 2015 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

The Blackstone Group L.P. Jumbo y Expansiones. El 27 de julio de 2006 obtuvimos un crédito con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.B. ahora The Blackstone Group L.P. 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 re-expresión 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.

The Blackstone Group L.P. y Banamex. Reforma Capital y Reforma 156. El 28 de febrero del 2014, se obtuvo un crédito el cual fue utilizado para pagar en su totalidad la línea de crédito existente con Metropolitan Life Insurance Company, línea que en su momento fue utilizada para la adquisición del edificio corporativo Campos Elíseos y la construcción relacionada con los edificios corporativos Capital Reforma, Reforma 243 y Reforma 156. Al 31 de diciembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de

crédito ascendía a EUA\$108.7 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.”

The Blackstone Group L.P. y Banamex. Arcos Bosques. El 1 de febrero del 2007, se obtuvo un contrato de crédito el cual fue utilizado para pagar la construcción del proyecto denominado Paseo Arcos Bosques. El 9 de abril del 2013, celebramos un convenio modificatorio y de reexpresión a este contrato de crédito. Al 31 de diciembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$159.7 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 31 de diciembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a EUA\$45 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de libor tres meses más 6.25%. 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., 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 31 de diciembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a EUA\$6.5 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 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 31 de diciembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito asciende a ps. 435 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 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 31 de diciembre de 2015, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,320 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días

más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metlife Mexico S.A. Tlaquepaque. El 18 de diciembre del 2015, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el prepago del Crédito que tenía Forum Tlaquepaque con Desarrollos Malecón del Suroeste S.A. de C.V. y el resto para Capital de Trabajo. Al 31 de Diciembre 2015, nuestra deuda vigente asciende a ps. 700 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de junio de 2021.

Certificados bursátiles de largo plazo

Contamos con un programa autorizado de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. En el mes de diciembre, GICSA colocó Certificados Bursátiles en dos emisiones por un valor conjunto de Ps. 3,000 millones, de los cuales, Ps. 500 millones fueron colocados a un plazo de 7 años devengando una tasa cupón fija de 9.08%, y Ps. 2,500 millones a 3.3 años a una tasa cupón de TIIE 29 + 275 pbs, en línea con las expectativas originalmente previstas.