

***Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias***  
Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y  
Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

## **Índice**

**Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 y para cada uno de los tres ejercicios terminados el 31 de diciembre 2014, 2013 y 2012**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes .....	1 y 2
Estados financieros combinados al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y consolidados al y por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012:	
Estados de Situación Financiera Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 .....	3
Estados de Resultados Integrales Combinados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y Consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 .....	4
Estados de Variaciones en el Capital Contable Combinados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y Consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 .....	5
Estados de Flujos de Efectivo Combinados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y Consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 .....	6
Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 .....	7 a 65



## ***Dictamen de los Auditores Independientes***

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

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de Grupo GICSA, S. A. de C. V. y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera combinado al 31 de diciembre de 2014 y los estados combinados de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### ***Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros***

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

### ***Responsabilidad del Auditor***

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

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



### ***Opinión***

En nuestra opinión los estados financieros combinados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera combinada de Grupo GICSA, S. A. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Otros asuntos***

Los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S. A. de C. V. y subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, que se presentan para fines comparativos, fueron dictaminados por otra firma de contadores públicos independientes, quienes emitieron su informe sin salvedades el 15 de abril de 2015.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Julio Valdés García", is written over the text of the firm name.

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

México, D.F., 21 de abril de 2015

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

## Estados de Situación Financiera Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Miles de pesos mexicanos

Activo	Notas	Al 31 de diciembre de		
		2014	2013 <sup>(1)</sup>	2012 <sup>(1)</sup>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 614,756	\$ 219,751	\$ 226,116
Efectivo restringido	2 4b	494,316	96,297	107,059
Cuentas y documentos por cobrar - neto	6a	1,038,721	1,154,102	541,141
Impuestos acreditables		726,440	878,312	1,180,259
Anticipo para desarrollo de proyectos	2 25	220,349	112,589	-
Inventarios inmobiliarios	2.5	951,762	957,137	837,822
Partes relacionadas	16	<u>2,861,909</u>	<u>1,322,472</u>	<u>723,186</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>6,908,253</b>	<b>4,740,660</b>	<b>3,615,583</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Depósitos en garantía y pagos anticipados		49,992	11,164	14,083
Propiedades de inversión	7	30,568,475	28,160,572	27,656,075
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	834,561	992,832	1,459,475
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	10	767,107	1,274,486	1,228,031
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	9	5,888,440	5,700,280	5,071,109
Impuestos a la utilidad diferidos	21	728,002	801,821	714,118
Otros activos		<u>74,201</u>	<u>72,473</u>	<u>76,969</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>38,910,778</b>	<b>37,013,628</b>	<b>36,219,860</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$45,819,031</b>	<b>\$41,754,288</b>	<b>\$39,835,443</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>				
<b>Pasivo</b>				
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios a corto plazo	13a	\$ 515,202	\$ 781,153	\$ 1,738,660
Certificados bursátiles revolventes	13c	398,868	346,608	381,728
Proveedores	2.18	2,015,112	2,315,703	2,279,129
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo	13b	1,338,614	497,697	386,606
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	15	70,052	12,898	19,782
Partes relacionadas	16	1,933,235	1,540,582	777,453
Impuestos a la utilidad por pagar	21	722,541	739,933	726,690
Contrato de asociación	25	<u>1,322,872</u>	<u>1,322,872</u>	<u>1,281,752</u>
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<b>8,316,496</b>	<b>7,557,446</b>	<b>7,591,800</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	13b	10,036,119	9,439,657	9,624,088
Provisiones	14	532,983	473,539	471,750
Anticipos de clientes	2 16	434,487	399,765	582,383
Rentas recibidas en garantía y premios	15	359,407	520,773	465,408
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo		2,328,675	2,328,675	2,272,812
Impuestos a la utilidad diferidos	21	<u>4,887,369</u>	<u>3,717,773</u>	<u>3,007,033</u>
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<b>18,579,040</b>	<b>16,880,182</b>	<b>16,423,474</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>26,895,536</b>	<b>24,437,628</b>	<b>24,015,274</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	17	677,232	677,220	677,220
Recompra de acciones		(221,347)	(221,347)	-
Resultados acumulados	2.20	12,465,874	11,562,237	10,565,485
Reservas de capital		-	5,395	(14,174)
Capital contable de la participación controladora		12,921,759	12,023,505	11,228,531
Participación no controladora	11	<u>6,001,736</u>	<u>5,293,155</u>	<u>4,591,638</u>
<b>Total del capital contable</b>		<b>18,923,495</b>	<b>17,316,660</b>	<b>15,820,169</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$45,819,031</b>	<b>\$41,754,288</b>	<b>\$39,835,443</b>

<sup>(1)</sup> Cifras ajustadas véase Nota 2.1

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2014 y consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

Estados de Resultados Integrales Combinados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y Consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Año que terminó el 31 de diciembre de		
		2014	2013 <sup>(1)</sup>	2012 <sup>(1)</sup>
Ingresos por arrendamiento y premios	2 21 a	\$ 1,914,306	\$ 1,674,654	\$ 1,894,058
Ingresos por mantenimiento y publicidad	2 21 b	622,873	458,328	442,524
Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios	2 21 c	950,665	508,265	331,617
Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios	2 21 d	176,121	193,635	761,795
<b>Total de ingresos</b>		<b>3,663,965</b>	<b>2,834,882</b>	<b>3,429,994</b>
Costo de venta de inmuebles y terrenos		(432,662)	(317,580)	(889,693)
Gastos de administración, venta y operación	19	(1,562,134)	(1,039,369)	(988,629)
<b>Total de costos y gastos</b>		<b>(1,994,796)</b>	<b>(1,356,949)</b>	<b>(1,878,322)</b>
<b>Total de ingresos menos costos y gastos</b>		<b>1,669,169</b>	<b>1,477,933</b>	<b>1,551,672</b>
Variación por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	7	2,624,042	1,665,930	3,418,149
Ganancia por aportación de proyectos a fideicomisos de inversión en bienes raíces	9	14,096	196,472	884,201
Otros gastos - Neto	23	(336,521)	(467,765)	(999,269)
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto contabilizados bajo el método de participación	10	48,797	77,115	79,969
<b>Utilidad de operación</b>		<b>4,019,583</b>	<b>2,949,685</b>	<b>4,934,722</b>
Ingresos financieros	20	3,341,047	2,070,542	3,322,729
Costos financieros	20	(4,501,477)	(2,609,205)	(2,315,577)
<b>(Costos) ingresos financieros - Neto</b>		<b>(1,160,430)</b>	<b>(538,663)</b>	<b>1,007,152</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>2,859,153</b>	<b>2,411,022</b>	<b>5,941,874</b>
Impuestos a la utilidad	21	(1,252,330)	(712,753)	(1,272,652)
<b>Utilidad neta combinada y consolidada</b>		<b>\$ 1,606,823</b>	<b>\$ 1,698,269</b>	<b>\$ 4,669,222</b>
Otro resultado integral. Elementos que pueden reclasificarse subsecuentemente a resultados:				
Conversión de moneda extranjera		\$ -	\$ 19,569	(\$ 14,174)
<b>Utilidad integral combinada y consolidada</b>	2.3	<b>\$ 1,606,823</b>	<b>\$ 1,717,838</b>	<b>\$ 4,655,048</b>
Utilidad neta combinada y consolidada atribuible a:				
Participación controladora		\$ 898,242	\$ 996,752	\$ 2,685,059
Participación no controladora		708,581	701,517	1,984,163
		<b>\$ 1,606,823</b>	<b>\$ 1,698,269</b>	<b>\$ 4,669,222</b>
Utilidad integral combinada y consolidada atribuible a:				
Participación controladora		\$ 898,242	\$ 1,016,321	\$ 2,670,885
Participación no controladora		708,581	701,517	1,984,163
	2.3	<b>\$ 1,606,823</b>	<b>\$ 1,717,838</b>	<b>\$ 4,655,048</b>
Utilidad por acción básica y diluida Véase Nota 25.				

<sup>(1)</sup> Cifras ajustadas véase Nota 2 1

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2014 y consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

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

Estados de Variaciones en el Capital Contable Combinados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y Consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Miles de pesos mexicanos

	Notas	Capital social	Recompra de acciones	Resultados acumulados	Reservas de capital	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2012 <sup>(1)</sup>		\$ 677,220	\$ -	\$ 7,951,267	\$ 57,651	\$ 8,686,138	\$ 2,832,629	\$ 11,518,767
Transacciones con accionistas								
Disminución en la participación no controladora	2 2			(162,350)		(162,350)	(225,154)	(225,154)
Decreto de dividendos								(162,350)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año				2,685,059	33,858	2,685,059	1,984,163	4,669,222
Valuación de instrumentos financieros	2 3			91,509	(91,509)	-	-	33,858
Traspaso efecto de conversión	2 3				(14,174)	(14,174)		(14,174)
Efectos por conversión								
Saldos al 31 de diciembre de 2012 <sup>(1)</sup>		677,220	-	10,565,485	(14,174)	11,228,531	4,591,638	15,820,169
Transacciones con accionistas								
Pérdida en recompra de acciones	2.20		(221,347)			(221,347)		(221,347)
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año				996,752	19,569	996,752	701,517	1,698,269
Efectos por conversión	2 3					19,569		19,569
Saldos al 31 de diciembre de 2013 <sup>(1)</sup>		677,220	(221,347)	11,562,237	5,395	12,023,505	5,293,155	17,316,660
Transacciones con accionistas								
Incorporación de Desarrolladora 2020 al 31 de diciembre de 2014	17						12	12
Utilidad integral:								
Utilidad neta del año				898,242		898,242	708,581	1,606,823
Reciclaje de efectos de conversión	2.3			5,395	(5,395)			
Saldo al 31 de diciembre de 2014		\$ 677,232	(\$ 221,347)	\$ 12,465,874	\$ -	\$ 12,921,759	\$ 6,001,736	\$ 18,923,495

<sup>(1)</sup> Cifras ajustadas véase Nota 2 1

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2014 y consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

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

## Estados de Flujos de Efectivo Combinados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y Consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Miles de pesos mexicanos

Flujos de efectivo de actividades de operación	Nota	Año que terminó el 31 de diciembre de		
		2014	2013 <sup>(1)</sup>	2012 <sup>(1)</sup>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 2,859,153	\$ 2,411,022	\$ 5,941,874
Ajustes por				
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6 b	28,787	3,663	(69,919)
Utilidad en la valuación de certificados bursátiles fiducianos inmobiliarios	9 y 20	(188,160)	(479,171)	(1,871,109)
Ganancia por aportación de proyectos	9	-	(196,472)	(884,201)
Utilidad por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	7	(2,624,042)	(1,665,930)	(3,418,149)
Depreciación	8	22,218	24,446	17,292
Demolición de edificio	8	126,330	-	-
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos contabilizadas con el método de participación	10	(48,797)	(77,115)	(79,969)
Pérdida en la valuación instrumentos financieros derivados		14,799	-	1,620
Amortización de premios		(66,628)	(69,706)	(84,864)
Pérdida cambiaria	20	970,508	357,737	65,621
Intereses ganados	20	(129,400)	(13,634)	(83,206)
Intereses pagados	20	741,956	804,869	881,543
Subtotal		<u>1,706,724</u>	<u>1,099,709</u>	<u>416,533</u>
Variaciones en el capital de trabajo (disminución) /aumento en				
Efectivo restringido	2 4b	(398,019)	10,762	184,702
Cuentas y documentos por cobrar - neto		84,866	(612,128)	80,132
Impuestos acreditables		151,872	301,947	(579,752)
Anticipos para desarrollo de proyectos		(107,760)	(112,589)	-
Inventarios inmobiliarios		5,375	(119,314)	11,555
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(1,041,913)	(449,286)	(151,569)
Depósitos en garantía y pagos anticipados		(38,828)	2,919	27,364
Proveedores		(88,793)	36,574	(259,200)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		392,653	804,247	611,142
Anticipos de clientes		34,722	(182,618)	(823,163)
Rentas recibidas en garantía y premios		(37,584)	118,187	(433,581)
Impuestos a la utilidad pagados		(26,307)	(20,609)	(18,337)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>637,008</u>	<u>877,801</u>	<u>(934,174)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>				
Intereses ganados	21	129,400	13,634	83,206
Reembolso de patrimonio de asociada y negocio conjunto	10	38,946	30,660	32,195
Incremento en la inversión en asociada	10	(70,603)	-	-
Adiciones de propiedades de inversión	7 y 2 26	(201,458)	(166,917)	(14,174)
Bajas de propiedades de inversión	7 y 2 26	391,004	1,673,796	-
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	8	(145,084)	(12,276)	(109,562)
Bajas de inmuebles, mobiliario y equipo	8 y 2 26	45,112	25,067	2,510,010
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>187,317</u>	<u>1,563,964</u>	<u>2,501,675</u>
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento		824,325	2,441,765	1,567,501
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>				
Obtención de préstamos bancarios		3,421,704	800,000	1,435,262
Pagos de préstamos bancarios		(3,195,198)	(2,185,124)	(1,776,774)
Intereses pagados de préstamos bancarios	20	(741,956)	(804,869)	(881,543)
Acreedores hipotecarios		59,444	1,789	(34,456)
Disminución en la participación no controladora		-	-	(225,154)
Certificados bursátiles revolventes recibidos		52,272	-	108,572
Decreto de dividendos		-	-	(162,350)
Certificados bursátiles revolventes pagados		-	(35,120)	-
Préstamos devueltos del contrato de asociación		-	(221,347)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>(403,734)</u>	<u>(2,444,671)</u>	<u>(1,536,443)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		420,591	(2,906)	31,058
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(25,586)	(3,459)	3,890
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>219,751</u>	<u>226,116</u>	<u>191,168</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 614,756</u>	<u>\$ 219,751</u>	<u>\$ 226,116</u>

<sup>(1)</sup> Cifras ajustadas véase Nota 2 1

Las transacciones que no requirieron flujos de efectivo se muestran en la Nota 2 26

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2014 y consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

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

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

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

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

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

Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V. 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. (Desarrolladora 2020) y sus subsidiarias iniciaron operaciones a partir del 1 de enero de 2014.

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

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

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas, sin embargo existe un grupo de accionistas que controla de manera directa o indirecta a GICSA y a Desarrolladora 2020. El grupo de control encabezado por la familia Cababie mantiene un 65% de las acciones del Grupo, el resto de las acciones son mantenidas por otros accionistas.

#### **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, fueron prestadas por subsidiarias de GICSA (véase Nota 22).
- b) 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.

### **Nota 2 - 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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### 2.1 Bases de preparación

Los estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2014 y consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (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 se describen en la Nota 4.

Para propósitos de comparabilidad y consistencia y en relación al evento relevante mencionado en la Nota 1, al 31 de diciembre 2014 y por el ejercicio terminado en esa fecha, se presentan los estados financieros consolidados de GICSA combinados con los estados financieros consolidados de Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V. y al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los ejercicios terminados en esas fechas, se presentan los estados financieros consolidados de GICSA.

Ambos grupos reportan su información financiera bajo NIIF, 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.

### Revisiones y reclasificaciones

La Administración de la Compañía realizó las siguientes revisiones: i) reclasificación de la participación controladora a la participación no controladora para presentar esta última de acuerdo a su porcentaje de participación en la posición financiera y en la utilidad integral consolidada del ejercicio, ii) reconsiderar el reconocimiento de la inversión en Fórum Coatzacoalcos y medir esta inversión a través del método de participación de acuerdo a su porcentaje de tenencia accionaria y iii) reclasificación del contrato de asociación al pasivo a corto plazo por un importe de \$1,322,872 y \$1,281,752 en 2013 y 2012 respectivamente; por lo cual los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y 1 de enero de 2012 han sido reformulados como se muestran a continuación:

	Posición financiera								
	1 de enero de 2012			Al 31 de diciembre de 2012			Al 31 de diciembre de 2013		
	Cifras originalmente reportadas	Cifras ajustadas	Diferencia	Cifras originalmente reportadas	Cifras ajustadas	Diferencia	Cifras originalmente reportadas	Cifras ajustadas	Diferencia
Total del activo	\$ 43,956,194	\$ 44,224,764	\$ 268,570	\$ 38,496,542	\$ 39,835,443	\$ 1,338,901	\$ 40,636,492	\$ 41,754,288	\$ 1,117,796
Total del pasivo	<u>32,806,654</u>	<u>32,701,913</u>	<u>(104,741)</u>	<u>23,055,048</u>	<u>24,015,274</u>	<u>960,226</u>	<u>23,271,145</u>	<u>24,437,628</u>	<u>1,166,483</u>
Total del capital contable	11,149,540	11,522,851	373,311	15,441,494	15,820,169	378,675	17,365,347	17,316,660	(48,687)
Participación controladora	<u>9,406,177</u>	<u>8,676,450</u>	<u>(729,727)</u>	<u>13,748,813</u>	<u>11,228,531</u>	<u>(2,520,282)</u>	<u>15,509,794</u>	<u>12,023,505</u>	<u>(3,486,289)</u>
Participación no controladora	<u>1,743,363</u>	<u>2,846,401</u>	<u>1,103,038</u>	<u>1,692,681</u>	<u>4,591,638</u>	<u>2,898,957</u>	<u>1,855,553</u>	<u>5,293,155</u>	<u>3,437,602</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 43,956,194</u>	<u>\$ 44,224,764</u>	<u>\$ 268,570</u>	<u>\$ 38,496,542</u>	<u>\$ 39,835,443</u>	<u>\$ 1,338,901</u>	<u>\$ 40,636,492</u>	<u>\$ 41,754,288</u>	<u>\$ 1,117,796</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Utilidad integral consolidada por el ejercicio terminado el					
	31 de diciembre de 2012			31 de diciembre de 2013		
	Cifras originalmente reportadas	Cifras ajustadas	Diferencia	Cifras originalmente reportadas	Cifras ajustadas	Diferencia
Utilidad de operación	\$ 1,586,111	\$ 4,934,722	\$ 3,348,611	\$ 1,515,455	\$ 2,949,685	\$ 1,434,230
Utilidad neta consolidada	4,659,774	4,669,222	9,448	1,904,284	1,698,269	(206,015)
Utilidad integral consolidada	4,645,600	4,655,048	9,448	1,923,853	1,717,838	(206,015)
Utilidad neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	4,370,745	2,685,059	(1,685,686)	1,741,412	996,752	(744,660)
Participación no controladora	<u>289,029</u>	<u>1,984,163</u>	<u>1,695,134</u>	<u>162,872</u>	<u>701,517</u>	<u>538,645</u>

Adicional a lo indicado anteriormente, se han realizado ciertas reclasificaciones e incluido revelaciones adicionales a los estados financieros emitidos previamente de GICSA, con el 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.

### 2.1.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

La siguiente norma ha sido adoptada por el Grupo por primera vez para el ejercicio que tuvo inicio el 1 de enero de 2014 y no tuvo un impacto material en el Grupo:

La CINIIF 21 “Gravámenes” indica la forma de contabilizar una obligación de pagar un gravamen si el pasivo se encuentra dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones”. La interpretación indica cuándo se da el evento para tener una obligación de pago de un gravamen y cuándo se tendría que estar reconociendo un pasivo. El impacto en el Grupo no es material, ya que la contabilización de ciertos gravámenes es consistente con la CINIIF.

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.

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”, trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el *ratio de cobertura* debe ser igual al utilizado por la Administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada. El Grupo se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9.

La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada. El Grupo se encuentra evaluando el impacto de la NIIF 15.

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.

### 2.2 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>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>				
<u>31 de diciembre de</u>				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
<u>Subsidiaria</u>	(%)	(%)	(%)	<u>Actividad</u>
Cabi Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V.	100	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de naves industriales en Tlalnepantla, Estado de México.
Inmobiliaria Marroquí, S. A. de C. V., y subsidiarias	100	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V., y subsidiarias	100	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones
Cabi Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V., y subsidiarias	100	100	100	Desarrollo y comercialización de departamento residenciales en Cancún, Quintana Roo
Cabi Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la ciudad de México.

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

<u>Tenencia accionaria directa e indirecta</u>				
<u>31 de diciembre de</u>				
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
<u>Subsidiaria</u>	(%)	(%)	(%)	<u>Actividad</u>
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V., y subsidiarias	99.99	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Cancún, Quintana Roo, Guadalajara, Jalisco y Coahuila de Zaragoza, Veracruz
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	60	60	60	Desarrollo de oficinas corporativas en la ciudad de México
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	50	50	50	Desarrollo de un centro comercial en la ciudad de México y tenedora de acciones.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	50	Arrendamiento de centro comercial en la ciudad de México y tenedora de acciones.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	50	50	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la ciudad de México y tenedora de acciones.

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

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### 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% de los 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 celebraron un contrato que establece la recompra del 25% de los derechos fideicomisarios por un monto de \$200,265 quedando la tenencia accionaria en 25% para ITP y 75% para la Compañía.

#### **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 los estados 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.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **d. Acuerdos conjuntos**

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

Bajo el método de participación, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y es ajustado posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las pérdidas y ganancias posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los Otros Resultados Integrales (ORI). Cuando la participación del Grupo en la pérdida de un negocio conjunto iguala o excede 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.

#### **2.3 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 2014 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 al 31 de diciembre de 2013 suspendieron la mayoría de sus operaciones.

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 los estados de resultados.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **c. Conversión de moneda funcional a moneda de informe**

- i. Los activos y pasivos reconocidos en los estados 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 los estados 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 2014, 2013 y 2012 el tipo de cambio fue de \$14.7180, \$13.0765 y \$13.0101, respectivamente.
- iv. Las diferencias en cambio resultantes se reconocen como otras partidas del resultado integral.

#### **2.4 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 los estados 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 los estados de flujos de efectivo dentro de las actividades de operación.

#### **2.5 Inventarios inmobiliarios**

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

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.

#### **2.6 Pagos anticipados**

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



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **2.7 Depósitos en garantía**

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

#### **2.8 Activos financieros**

##### **2.8.1 Clasificación**

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

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

Estos activos se adquieren para ser negociados, es decir, vendidos en el corto plazo. Los 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.

##### **2.8.2 Reconocimiento y medición**

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción. 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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

### **2.9 Deterioro de activos financieros**

#### **2.9.1 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 los estados de resultados. La metodología utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

#### **2.10 Compensación de instrumentos financieros**

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

#### **2.11 Inmuebles, mobiliario y equipo**

Se integran principalmente por mobiliario y equipo destinado a las actividades de construcción, edificios y terrenos que son utilizados como oficinas corporativas. Todos los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación acumulada y 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.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

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 los estados 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 los ejercicios 2014, 2013 y 2012 la Compañía ha traspasado al rubro de propiedades de inversión \$109,695 \$448,974 y \$5,322,117 respectivamente. Los traspasos al rubro de inventarios no han sido significativos.

#### **2.12 Costos derivados de préstamos**

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 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 los estados de resultados.

#### **2.13 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.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

Los cambios en el valor razonable se reconocen en los estados 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 de las propiedades mantenidas por el Grupo.

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

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

#### **2.14 Deterioro de activos no financieros**

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, el Grupo no reconoció importe alguno por deterioro.

#### **2.15 Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios**

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

#### **2.16 Anticipos de clientes**

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

#### **2.17 Rentas recibidas 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.

#### **2.18 Proveedores**

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

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

#### **2.19 Impuestos a la utilidad corriente y diferido**

El impuesto a la utilidad del año comprende el impuesto a la utilidad causado y diferido. El Impuesto sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) [hasta el año 2012] 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 los tres años y IETU en 2013 y 2012, 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 de los estados 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 obtengan beneficios fiscales futuros contra los que se pueda compensar.

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

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

#### **2.20 Capital contable**

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **i. Capital social**

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

#### **ii. 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.

#### **iii. Reservas de capital**

Las reservas de capital incluyen los efectos de conversión en moneda extranjera y valuación de instrumentos financieros, los cuales al 31 de diciembre de 2014 no existen.

#### **2.21 Reconocimiento de ingresos**

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

Los ingresos por arrendamiento de los espacios dentro de los centros comerciales, oficinas corporativas y desarrollos mixtos 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.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

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.

### **2.22 Utilidad integral**

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en 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.

### **2.23 Utilidad básica y diluida**

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

### **2.24 Información financiera por segmentos.**

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### 2.25 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.

#### 2.26 Estado de flujo de efectivo

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

		<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>		
	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Liquidación de una asociada con CBFI's	10	\$ 361,236	\$ -	\$ -
Liquidación de una asociada con una cuenta por pagar	10	226,597	-	-
Liquidación de propiedad de inversión con CBFI's	7	390,283	105,346	10,715,799
Liquidación de pasivo con CBFI's	9	(404,374)	(150,000)	(8,400,000)

#### 2.27 Instrumentos financieros derivados

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

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

##### Factores de riesgo financiero

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

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del área de financiamiento, en conjunto con el Comité 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



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

## **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

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

### 3.1 Riesgos de mercado

#### 3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

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 \$497,000 en 2014, \$426,000 en 2013 y \$409,000 en 2012.

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

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos	Dls. 82,680	Dls. 113,769	Dls. 92,163
Pasivos	<u>580,139</u>	<u>539,476</u>	<u>500,757</u>
Posición neta corta	<u>(Dls.497,459)</u>	<u>(Dls.425,707)</u>	<u>(Dls.408,594)</u>

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 los tipos de cambio fueron \$14.7180, \$13.0765 y \$13.0101 por dólar, respectivamente. Al 21 de abril de 2015, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$15.3128 por dólar. Asimismo, el Grupo no contaba con instrumentos de cobertura contra riesgos cambiarios.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(Miles de dólares)</u>		
<b>Ingresos por:</b>			
Arrendamientos, premios y publicidad	Dls. 58,800	Dls. 51,840	Dls. 88,243
Venta de inmuebles y lotes a desarrollar	<u>4,209</u>	<u>26,434</u>	<u>67,813</u>
	<u>Dls. 63,009</u>	<u>Dls. 78,274</u>	<u>Dls. 156,056</u>
<b>Egresos:</b>			
Gastos por intereses	Dls. 15,031	Dls. 23,735	Dls. 36,730
Gastos de administración	<u>10,457</u>	<u>9,133</u>	<u>8,772</u>
	<u>Dls. 25,488</u>	<u>Dls. 32,868</u>	<u>Dls. 45,502</u>

#### **3.1.2 Riesgo de tasa de interés**

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

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

Si las tasas de interés (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 \$75,500 en 2014, \$65,500 en 2013 y \$86,100 en 2012. Dada la estabilidad de dichas tasas en los últimos años, el Grupo no percibe que ocurran cambios importantes durante los siguientes meses.

Si las tasas de interés en dólares Libor (London Inter Bank Offered Rate) hubieran fluctuado 1% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.5,400 en 2014, Dls.4,200 en 2013 y Dls.7,300 en 2012. El Grupo dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios en los siguientes meses.

#### **3.1.3 Riesgo de precio**

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

Si los precios de cotización de los CBFIs hubieran variado en un punto porcentual arriba o abajo del precio de cierre, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$4,226 en 2014, \$6,103 en 2013 y \$1,368 en 2012. Dada la estabilidad en los últimos años, el Grupo no percibe que ocurran cambios significativos en los siguientes meses.

#### **3.2 Riesgo de crédito**

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

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

Las garantías requeridas por el Grupo hacia sus arrendatarios consisten en dos meses de rentas por adelantado y dos meses de depósitos en garantía. Dichos montos ascienden a \$187,683, \$211,845 y \$66,953, al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente y se registran en la línea Depósitos en garantía. Si llegara a ver impago por alguno de sus clientes, dichas garantías se tomarían a cuenta de los saldos no cubiertos. Adicional a esto, todos los contratos están garantizados por inmuebles, los cuales deben estar libres de gravamen y en algunos casos se garantizan a través de avales personales. Por otro lado, en el caso de clientes derivados de compañías de servicios, estos se componen básicamente por clientes corporativos derivados de los servicios prestados a Fideicomiso Deutsche Bank México F/1401 (FUNO o Fibra Uno).

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. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo son: BBVA Bancomer (S&P AAA), HSBC México (S&P mxA-1) y Banco Santander México (S&P mxA-2).

#### **3.3 Riesgo de liquidez**

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

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.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

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

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
<b><u>Al 31 de diciembre de 2014</u></b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	857,989	4,762,455	4,418,816	5,865,057
Proveedores	21,469	1,993,643	-	-
Contrato de asociación	-	1,322,872	-	-
Otros pasivos	<u>17,164</u>	<u>52,888</u>	<u>59,901</u>	<u>299,506</u>
	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
<b><u>Al 31 de diciembre de 2013</u></b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	468,116	3,618,635	4,139,946	6,222,245
Proveedores	2,530	2,313,173	-	-
Contrato de asociación	-	1,322,872	-	-
Otros pasivos	<u>3,225</u>	<u>9,673</u>	<u>70,052</u>	<u>450,721</u>
	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>Entre 3 meses y un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
<b><u>Al 31 de diciembre de 2012</u></b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	444,178	3,499,420	3,206,666	7,505,431
Proveedores	10,743	2,268,386	-	-
Contrato de asociación	-	1,281,752	-	-
Otros pasivos	<u>4,946</u>	<u>14,836</u>	<u>12,898</u>	<u>452,510</u>

#### **3.4 Administración de capital**

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

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

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

Durante 2014, 2013 y 2012 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.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

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.

#### **3.5 Estimación de valor razonable**

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

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

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>2014:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFi's	5,888,440	-	-	5,888,440
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés	-	14,800	-	14,800
<u>2013:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFi's	5,700,280	-	-	5,700,280
<u>2012:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFi's	5,071,109	-	-	5,071,109

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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

### **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 4 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:**

#### **4.1 Valor razonable de propiedades de inversión**

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, dichas proyecciones están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por evidencia externa como: rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo. Véase Nota 7.

#### **4.2 Consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GICSA tiene control. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo evalúa si controla una entidad considerando la documentación y forma legal de los acuerdos y estatutos de las entidades, su exposición y derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y si es que tiene la facultad de afectar sus rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Como resultado de este análisis, el Grupo ha ejercido un juicio crítico, para consolidar los estados financieros de entidades en las que mantiene el 50% de participación según se muestran en la Nota 1.

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.

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

### 4.3 Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

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

Previo a la entrada en vigor de la Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (Véase Nota 21), 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.

### 4.4 Presentación de la participación en la utilidad de asociadas y negocio conjunto

El Grupo participa activamente en la gestión del Centro Comercial Fórum Coatzacoalcos (Fórum Coatzacoalcos F/00096) dentro de 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 los estados 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 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 312,359	\$ 116,714	\$ 166,416
Inversiones a corto plazo	<u>302,397</u>	<u>103,037</u>	<u>59,700</u>
	<u>\$ 614,756</u>	<u>\$ 219,751</u>	<u>\$ 226,116</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

---

### **Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:**

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar a arrendatarios	\$ 12,336	\$ 67,514	\$ 52,447
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	62,806	79,205	172,534
Documentos por cobrar a terceros	632,133	714,226	219,174
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	359,093	273,774	78,197
Cuentas por cobrar por administración de proyectos	<u>13,943</u>	<u>32,186</u>	<u>27,929</u>
	1,080,311	1,166,905	550,281
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(41,590)</u>	<u>(12,803)</u>	<u>(9,140)</u>
	<u>\$1,038,721</u>	<u>\$1,154,102</u>	<u>\$ 541,141</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	\$ 12,803	\$ 9,140	\$79,059
Incrementos	28,787	3,663	-
Aplicaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(69,919)</u>
Saldo final	<u>\$ 41,590</u>	<u>\$ 12,803</u>	<u>\$ 9,140</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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
A tres meses	\$ 93,846	\$ 82,887	\$ 222,029
De tres a seis meses	<u>312,742</u>	<u>356,989</u>	<u>99,938</u>
Total	<u>\$ 406,588</u>	<u>\$ 439,876</u>	<u>\$ 321,967</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 es similar a su valor en libros.



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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

## Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2014, 2013 y 2012, es como sigue:

	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>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 28,160,572</u></b>	<b><u>\$ 311,153</u></b>	<b><u>(\$ 527,292)</u></b>	<b><u>\$ 2,624,042</u></b>	<b><u>\$ 30,568,475</u></b>

  

	Saldo al 1 de enero de 2013	Adiciones	Bajas	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2013
Centros comerciales	\$ 8,276,731	\$ 511,803	(\$ 1,310,230)	\$ 1,345,353	\$ 8,823,657
Oficinas corporativas	7,549,071	22,314	(109,342)	178,264	7,640,307
Desarrollos mixtos	7,628,702	-	-	142,313	7,771,015
Naves industriales	105,346	-	(105,346)	-	-
Terrenos	<u>4,096,225</u>	<u>81,774</u>	<u>(252,406)</u>	<u>-</u>	<u>3,925,593</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 27,656,075</u></b>	<b><u>\$ 615,891</u></b>	<b><u>(\$ 1,777,324)</u></b>	<b><u>\$ 1,665,930</u></b>	<b><u>\$ 28,160,572</u></b>

  

	Saldo al 1 de enero de 2012	Adiciones	Bajas	Variación de los ajustes al valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2012
Centros comerciales	\$ 13,488,392	\$ 105,198	(\$ 5,822,241)	\$ 505,382	\$ 8,276,731
Oficinas corporativas	3,761,085	4,649,945	(2,380,529)	1,518,571	7,549,072
Desarrollos mixtos	6,085,456	-	-	1,543,245	7,628,701
Naves industriales	2,282,224	485,200	(2,513,029)	(149,049)	105,346
Terrenos	<u>4,014,451</u>	<u>81,774</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,096,225</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 29,631,608</u></b>	<b><u>\$ 5,322,117</u></b>	<b><u>(\$ 10,715,799)</u></b>	<b><u>\$ 3,418,149</u></b>	<b><u>\$ 27,656,075</u></b>

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	2014
Terreno Berol	105,346	2013
16 Proyectos en los términos según se explica en la Nota 9,iii	10,715,799	2012

Estas transacciones no requirieron entradas de flujos de efectivo. Ver nota 2.26.

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios en 2014, 2013 y 2012. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

Valor razonable:

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, 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 21.4x a 14.0x para oficinas, 24.6x y 11.6x para centros comerciales, 27.2x a 21.8x para naves industriales y 26.1x a 13.1 x para desarrollos mixtos por 2014, (21.3x a 11.9x para oficinas, 21.8x y 11.5x para centros comerciales, 27.9x a 22.3x para naves industriales y 19.3x a 13.9x para desarrollos mixtos por 2013, 19.9x a 11.1x para oficinas y 22.9x y 13.1x para centros comerciales, 23.5x a 18.2x para naves industriales y desarrollos mixtos 20.1x a 13.6 x por 2012).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 15x para centros comerciales, 14.2x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para desarrollos mixtos por 2014 (13.7x para centros comerciales, 13.3x para oficinas, 19.2x naves industriales y 11.3x para desarrollos mixtos por 2013 y 13.6x para centros comerciales, 12.0x para oficinas, 15.2x naves industriales y 15.6x para desarrollos mixtos por 2012).

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

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

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio 89%, 90% y 82% al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, 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 1.98% por 2014 (2.4% por 2013 y 7.3 por 2012)
- Tasa de liquidez ajustada 21.3% por 2014 (21.1% por 2013 y 20.0% por 2012)

#### iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran aumentado 0.3% en 2014 (0.35% en 2013 y 0.4% en 2012) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 14.9x para centros comerciales, 14.1x para oficinas y 14.9x para desarrollos mixtos en 2014 (13.6x para centros comerciales, 13.2x para oficinas y 13.6x desarrollos mixtos en 2013 y 13.5x para centros comerciales, 11.9x para oficinas y 13.5x para desarrollos mixtos en 2012) y si los ingresos base para NOI hubieran aumentado en 5% en 2014 (4% en 2013 y 3.5% en 2012), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un incremento aproximado de \$1,116,566 en 2014 (\$1,267,044 en 2013 y \$1,345,767 en 2012).

Si la tasa de riesgo de país y tasa de liquidez hubieran disminuido 0.3% en 2014 (0.35% en 2013 y 0.4% en 2012) los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con dichas tasas serían de 15.1x para centros comerciales, 14.3x para oficinas y 15.1x para desarrollos mixtos en 2014 (13.8x para centros comerciales, 13.4x para oficinas y 13.8x para desarrollos mixtos en 2013 y 13.8x para centros comerciales, 12.1x para oficinas y 13.8x para desarrollos mixtos en 2012) y si los ingresos base para NOI hubieran disminuido en 5% en 2014 (4% en 2013 y 3.5% en 2012), el valor de las propiedades de inversión se hubiera visto afectado por un disminución aproximada de \$941,337 en 2014 (\$768,984 en 2013 y \$807,460 en 2012).

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

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 8 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y el final del ejercicio 2014, 2013 y 2012, 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 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	<u>\$ -</u>	<u>\$ 69,734</u>	<u>\$ 4,447</u>	<u>\$ 25,240</u>	<u>\$ 7,161</u>	<u>\$ 93,488</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 630,421</u>	<u>\$ 834,561</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>									
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	<u>\$ -</u>	<u>\$ 69,734</u>	<u>\$ 4,447</u>	<u>\$ 25,240</u>	<u>\$ 7,161</u>	<u>\$ 93,488</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 630,421</u>	<u>\$ 834,561</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>									
	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 2012	\$ 136,069	\$ 129,424	\$ 4,667	\$ 21,823	\$ 7,718	\$ 92,700	\$ 4,070	\$ 1,063,004	\$ 1,459,475
Adiciones	5,159	3,021	3,529	6,264	6,017	7,854	-	-	31,844
Bajas	(11,574)	(1,161)	(2,678)	(3,286)	(6,368)	-	-	-	(25,067)
Trasposos	-	-	-	-	-	-	-	(448,974)	(448,974)
Depreciación	(3,324)	(12,029)	(1,743)	(2,280)	(1,785)	(3,285)	-	-	(24,446)
Saldo final	<u>\$ 126,330</u>	<u>\$ 119,255</u>	<u>\$ 3,775</u>	<u>\$ 22,521</u>	<u>\$ 5,582</u>	<u>\$ 97,269</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 614,030</u>	<u>\$ 992,832</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>									
Costo	\$ 148,473	\$ 196,091	\$ 70,124	\$ 33,067	\$ 12,399	\$ 113,885	\$ 4,070	\$ 614,030	\$ 1,192,139
Depreciación acumulada	(22,143)	(76,836)	(66,349)	(10,546)	(6,817)	(16,616)	-	-	(199,307)
Saldo final	<u>\$ 126,330</u>	<u>\$ 119,255</u>	<u>\$ 3,775</u>	<u>\$ 22,521</u>	<u>\$ 5,582</u>	<u>\$ 97,269</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 614,030</u>	<u>\$ 992,832</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>									
	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 2011	\$ 139,414	\$ 179,135	\$ 2,907	\$ 39,628	\$ 547	\$ 21,085	\$ 56,687	\$ 8,759,929	\$ 9,199,332
Adiciones	-	1,463	3,051	18,319	7,610	79,119	-	-	109,562
Bajas	-	(43,679)	-	(34,313)	-	(4,593)	(52,617)	(2,057,142)	(2,192,344)
Trasposos	-	-	-	-	-	-	-	(5,639,783)	(5,639,783)
Depreciación	(3,345)	(7,495)	(1,291)	(1,811)	(439)	(2,911)	-	-	(17,292)
Saldo final	<u>\$ 136,069</u>	<u>\$ 129,424</u>	<u>\$ 4,667</u>	<u>\$ 21,823</u>	<u>\$ 7,718</u>	<u>\$ 92,700</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 1,063,004</u>	<u>\$ 1,459,475</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>									
Costo	\$ 154,888	\$ 194,231	\$ 69,273	\$ 30,089	\$ 12,750	\$ 106,031	\$ 4,070	\$ 1,063,004	\$ 1,634,336
Depreciación acumulada	(18,819)	(64,807)	(64,606)	(8,266)	(5,032)	(13,331)	-	-	(174,861)
Saldo final	<u>\$ 136,069</u>	<u>\$ 129,424</u>	<u>\$ 4,667</u>	<u>\$ 21,823</u>	<u>\$ 7,718</u>	<u>\$ 92,700</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 1,063,004</u>	<u>\$ 1,459,475</u>

### Nota 9 - Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

- i) 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. <sup>(1)</sup>
- ii) 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. <sup>(2)</sup>
- iii) 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. <sup>(3)</sup>

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

A continuación se muestran los movimientos de los CBFIs:

	<u>2014</u> <sup>(1)</sup>	<u>2013</u> <sup>(2)</sup>	<u>2012</u> <sup>(3)</sup>
<b><u>Movimientos en el valor de CBFIs:</u></b>			
Saldo inicial	\$5,700,280	\$5,071,109	\$ -
Adiciones de certificados	404,374	300,000	11,600,000
Cesión de certificados	(404,374)	(150,000)	(8,400,000)
Efecto de cambios en el valor razonable	<u>188,160</u>	<u>479,171</u>	<u>1,871,109</u>
Valor razonable al final del ejercicio	<u>\$5,888,440</u>	<u>\$5,700,280</u>	<u>\$ 5,071,109</u>
<b><u>Movimientos de títulos de certificados:</u></b> (montos expresados en miles de títulos)			
Saldo inicial	135,366	130,028	-
Adiciones de certificados	14,390	10,676	471,352
Cesión de certificados	<u>(14,390)</u>	<u>(5,338)</u>	<u>(341,324)</u>
Al final del ejercicio	<u>135,366</u>	<u>135,366</u>	<u>130,028</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 corresponda. 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 2014, 2013 y 2012 el valor de mercado por Certificado bursátil fue de \$43.50, \$42.11 y \$39.00 por certificado respectivamente.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo obtuvo rendimientos de los CBFIs, por \$234,474 y \$107,208, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en la línea de ingresos financieros. Por el ejercicio 2012 no se tuvieron rendimientos.

Las aportaciones a FUNO no representaron la entrada de flujos de efectivo a la Compañía, debido a que las operaciones fueron liquidadas con CBFIs. Ver nota 2.26.

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

A continuación se integran las compañías asociadas y negocio conjunto del Grupo al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

<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
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>Desarrollos Tultipark</u>			<u>Paseo Palmas</u>			<u>Total</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos corrientes	-	1,408,606	1,290,984	157,586	138,385	19,842	157,586	1,546,991	1,310,826
Activos no corrientes	-	<u>1,012,273</u>	<u>927,745</u>	<u>548,052</u>	<u>400,212</u>	<u>365,945</u>	<u>548,052</u>	<u>1,412,485</u>	<u>1,293,690</u>
Total de activos	-	<u>2,420,879</u>	<u>2,218,729</u>	<u>705,638</u>	<u>538,597</u>	<u>385,787</u>	<u>705,638</u>	<u>2,959,476</u>	<u>2,604,516</u>
Pasivos corrientes	-	85,320	78,563	293,222	267,387	114,577	293,222	352,707	193,140
Pasivos no corrientes	-	<u>1,194,407</u>	<u>1,099,810</u>	-	-	-	-	<u>1,194,407</u>	<u>1,099,810</u>
Total de pasivos	-	<u>1,279,727</u>	<u>1,178,373</u>	<u>293,222</u>	<u>267,387</u>	<u>114,577</u>	<u>293,222</u>	<u>1,547,114</u>	<u>1,292,950</u>
Activos netos	-	<u>1,141,152</u>	<u>1,040,356</u>	<u>412,416</u>	<u>271,210</u>	<u>271,210</u>	<u>412,416</u>	<u>1,412,362</u>	<u>1,311,566</u>
Participación en el capital	-	<u>570,576</u>	<u>520,178</u>	<u>206,208</u>	<u>135,605</u>	<u>135,605</u>	<u>206,208</u>	<u>706,181</u>	<u>655,783</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Desarrollos Tultipark			Paseo Palmas			Total		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Ingresos	34,514	219,168	208,087	-	-	-	34,514	219,168	208,087
Gastos	-	(75,733)	(71,904)	-	-	-	-	(75,733)	(71,904)
Otro ingresos (gastos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses	-	(42,639)	(40,483)	-	-	-	-	(42,639)	(40,483)
Impuestos a la utilidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad integral del año	<u>34,514</u>	<u>100,796</u>	<u>95,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,514</u>	<u>100,796</u>	<u>95,700</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>17,257</u>	<u>50,398</u>	<u>47,850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,257</u>	<u>50,398</u>	<u>47,850</u>

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

	2014	2013	2012
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 5,205	\$ 10,001	\$ 16,776
Otros activos corrientes	2,834	3,901	6,701
Activos no corrientes	<u>1,759,953</u>	<u>1,678,606</u>	<u>1,614,722</u>
Total de activos	<u>1,767,992</u>	<u>1,692,508</u>	<u>1,638,199</u>
Porción circulante de los préstamos bancarios	110	119	107
Otros pasivos corrientes	22,314	6,156	21,825
Préstamos bancarios	129,579	131,807	133,329
Otros pasivos no corrientes	<u>356,959</u>	<u>343,664</u>	<u>317,032</u>
Total de pasivos	<u>508,962</u>	<u>481,746</u>	<u>472,293</u>
Activos netos	<u>1,259,030</u>	<u>1,210,762</u>	<u>1,165,906</u>
Participación en el capital	<u>560,899</u>	<u>586,305</u>	<u>572,248</u>
Ingresos	133,640	124,240	115,731
Gastos	(38,656)	(36,723)	(40,608)
Otros ingresos	82,562	66,509	53,234
Ingresos por intereses	205	190	3
Gastos por intereses	(6,667)	(7,828)	(8,512)
Impuestos a la utilidad	<u>(44,922)</u>	<u>(39,804)</u>	<u>(34,199)</u>
Utilidad integral del año	<u>126,162</u>	<u>106,584</u>	<u>85,649</u>
Participación en los resultados de asociadas	<u>\$ 31,540</u>	<u>\$ 26,717</u>	<u>\$ 32,119</u>

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

	Desarrollos Tultipark	Paseo Palmas	Fórum Coatzacoalcos	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	\$ 472,328	\$ 135,605	\$ 572,324	\$ 1,180,257
Reembolsos de patrimonio**	-	-	(32,195)	(32,195)
Método de participación	<u>47,850</u>	<u>-</u>	<u>32,119</u>	<u>79,969</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	520,178	135,605	572,248	1,228,031
Reembolsos de patrimonio**	-	-	(30,660)	(30,660)
Método de participación	<u>50,398</u>	<u>-</u>	<u>26,717</u>	<u>77,115</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	570,576	135,605	568,305	1,274,486
Incremento en la inversión	-	70,603	-	70,603
Baja de la inversión*	(587,833)	-	-	(587,833)
Reembolsos de patrimonio**	-	-	(38,946)	(38,946)
Método de participación	<u>17,257</u>	<u>-</u>	<u>31,540</u>	<u>48,797</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ -</u>	<u>\$ 206,208</u>	<u>\$ 560,899</u>	<u>\$ 767,107</u>

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

- \* 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 \$361,236 que a su vez fueron cedidos a partes relacionadas.

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la participación no controladora se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V. (Arcos Bosques)	\$ 1,105,697	\$ 1,067,440	\$ 793,897
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V. (Paseo Interlomas)	1,412,991	1,158,434	1,043,558
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V. (Fórum Tlaquepaque)	658,225	704,216	369,025
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V. (Reforma 250)	279,077	320,553	361,717
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V. (Buenavista)	490,671	384,616	615,030
Cabi Culiacán, S. A. de C. V. (Culiacán)	378,162	295,086	274,977
Otras	<u>1,676,913</u>	<u>1,362,810</u>	<u>1,133,434</u>
Total	<u>\$ 6,001,736</u>	<u>\$ 5,293,155</u>	<u>\$ 4,591,638</u>

- \* Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías consideradas no significativas asciende a \$186,644, \$109,320 y \$924,980, respectivamente.

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



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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Al 31 de diciembre de 2013

Estado de situación financiera	Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Buenavista	Culiacán	Total
<b>Circulantes:</b>							
Activos	\$ 852,424	\$ 360,907	\$ 141,481	\$ 235,144	\$ 46,985	\$ 1,028,713	\$ 2,665,654
Pasivos	539,751	156,322	132,110	416,715	1,062,234	194,551	2,501,683
Suma de activos netos circulante	312,673	204,585	9,371	(181,571)	(1,015,249)	834,162	163,971
<b>No circulantes:</b>							
Activos	4,544,980	4,576,062	2,461,358	2,125,700	2,591,500	1,779,907	18,079,507
Pasivos	2,722,774	2,463,780	1,062,297	1,142,747	807,020	1,433,724	9,632,342
Suma de activos netos no circulante	\$1,822,206	\$2,112,282	\$1,399,061	\$ 982,953	\$1,784,480	\$ 346,183	\$8,447,165
Porción no controladora	1,067,440	1,158,434	704,216	320,553	384,616	295,086	3,930,345
Porción controladora	1,067,439	1,158,433	704,216	480,829	384,615	885,259	4,680,791
Suma de activos netos no circulante	\$2,134,879	\$2,316,867	\$1,408,432	\$ 801,382	\$ 769,231	\$1,180,345	\$8,611,136
<b>Estado de resultados</b>							
Ingresos	\$ 455,031	\$ 446,711	\$ 212,245	\$ 69,130	\$ 265,536	\$ 138,207	\$1,586,860
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	737,568	570,740	1,074,508	(167,076)	(334,499)	154,968	2,036,209
Gastos ingresos por impuestos	(154,368)	(333,713)	(401,898)	64,166	68,787	(75,771)	(832,797)
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 583,200	\$ 237,027	\$ 672,610	(\$ 102,910)	(\$ 265,712)	\$ 79,197	\$1,203,412
Porción no controladora *	291,600	118,513	336,305	(41,164)	(132,856)	19,799	592,197
Porción controladora	291,600	118,514	336,305	(61,746)	(132,856)	59,398	611,215
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 583,200	\$ 237,027	\$ 672,610	(\$ 102,910)	(\$ 265,712)	\$ 79,197	\$1,203,412

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

		Al 31 de diciembre de 2012						
Estado de situación financiera	Arcos Bosques	Paseo Interlomas	Fórum Tlaquepaque	Reforma 250	Buenvista	Culiacán	Total	
<b>Circulantes:</b>								
Activos	\$ 531,499	\$ 337,125	\$ 107,092	\$ 253,708	\$ 56,037	\$ 1,001,930	\$ 2,287,391	
Pasivos	<u>352,660</u>	<u>116,716</u>	<u>154,992</u>	<u>323,835</u>	<u>1,614,450</u>	<u>153,198</u>	<u>2,715,851</u>	
Suma de activos netos circulante	<u>178,839</u>	<u>220,409</u>	<u>(47,900)</u>	<u>(70,127)</u>	<u>(1,558,413)</u>	<u>848,732</u>	<u>(428,460)</u>	
<b>No circulantes:</b>								
Activos	3,987,206	4,183,496	1,480,748	2,100,152	3,058,465	1,664,587	16,474,654	
Pasivos	<u>2,578,252</u>	<u>2,316,790</u>	<u>694,799</u>	<u>1,125,733</u>	<u>269,993</u>	<u>1,413,410</u>	<u>8,398,977</u>	
Suma de activos netos no circulante	<u>\$1,408,954</u>	<u>\$1,866,706</u>	<u>\$ 785,949</u>	<u>\$ 974,419</u>	<u>\$2,788,472</u>	<u>\$ 251,177</u>	<u>\$ 8,075,677</u>	
Porción no controladora *	793,897	1,043,558	369,025	361,717	615,030	274,977	3,458,204	
Porción controladora	<u>793,896</u>	<u>1,043,557</u>	<u>369,024</u>	<u>542,575</u>	<u>615,029</u>	<u>824,932</u>	<u>4,189,013</u>	
Suma de activos netos no circulante	<u>\$1,587,793</u>	<u>\$2,087,115</u>	<u>\$ 738,049</u>	<u>\$ 904,292</u>	<u>\$1,230,059</u>	<u>\$1,099,909</u>	<u>\$ 7,647,217</u>	
<b>Estado de resultados</b>								
Ingresos	\$ 441,291	\$ 403,569	\$ 138,753	\$ 5,794	\$ 110,767	\$ 107,646	\$ 1,207,820	
Utilidad antes de impuestos	538,131	1,667,695	280,407	1,193	(33,793)	99,251	2,552,884	
Ingresos (gastos) por impuestos	<u>66,880</u>	<u>(498,613)</u>	<u>(84,682)</u>	<u>23,304</u>	<u>120,418</u>	<u>(14,595)</u>	<u>(387,288)</u>	
Utilidad neta del año	<u>\$ 605,011</u>	<u>\$1,169,082</u>	<u>\$ 195,725</u>	<u>\$ 24,497</u>	<u>\$ 86,625</u>	<u>\$ 84,656</u>	<u>\$ 2,165,596</u>	
Porción no controladora *	302,505	584,541	97,862	9,798	43,313	21,164	1,059,183	
Porción controladora	<u>302,506</u>	<u>584,541</u>	<u>97,863</u>	<u>14,699</u>	<u>43,312</u>	<u>63,492</u>	<u>1,106,413</u>	
Utilidad neta del año	<u>\$ 605,011</u>	<u>\$1,169,082</u>	<u>\$ 195,725</u>	<u>\$ 24,497</u>	<u>\$ 86,625</u>	<u>\$ 84,656</u>	<u>\$ 2,165,596</u>	



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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Fórum Buenavista 31 de diciembre de			Culiacán 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Utilidad (pérdida) antes de los impuestos	\$340,089	(\$334,499)	(\$ 33,793)	\$675,533	\$154,968	\$ 99,251
Actividades de operación	<u>(91,772)</u>	<u>483,977</u>	<u>271,264</u>	<u>(522,441)</u>	<u>(67,510)</u>	<u>(1,931)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	248,317	149,478	237,471	153,092	87,458	97,320
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(36,360)	(46,792)	(166,175)	(62,225)	10,361	12,462
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>86,312</u>	<u>(114,223)</u>	<u>(56,139)</u>	<u>(93,068)</u>	<u>(94,351)</u>	<u>(109,255)</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	298,269	(11,537)	15,157	(2,201)	3,468	527
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>7,060</u>	<u>18,597</u>	<u>3,440</u>	<u>18,267</u>	<u>14,799</u>	<u>14,272</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo el final del ejercicio	<u>\$305,329</u>	<u>\$ 7,060</u>	<u>\$ 18,597</u>	<u>\$ 16,066</u>	<u>\$ 18,267</u>	<u>\$ 14,799</u>

La información anterior representa el monto antes de eliminaciones intercompañías.

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

## Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
<b>Préstamos y otras cuentas por cobrar</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 614,756	\$ 219,751	\$ 226,116
Efectivo restringido	494,316	96,297	107,059
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	1,038,721	1,154,102	541,141
Partes relacionadas	2,861,909	1,322,472	723,186
<b>Valor razonable con cambios en resultados</b>			
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	<u>5,888,440</u>	<u>5,700,280</u>	<u>5,071,109</u>
Total de activos	<u>\$10,898,142</u>	<u>\$ 8,492,902</u>	<u>\$ 6,668,611</u>
<b>Otros pasivos a costo amortizado</b>			
Proveedores	\$ 2,015,112	\$ 2,315,703	\$ 2,279,129
Préstamos bancarios	11,889,935	10,718,507	11,749,354
Partes relacionadas	1,933,235	1,540,582	777,453
Contrato de Asociación	<u>1,322,872</u>	<u>1,322,872</u>	<u>1,281,752</u>
Total de pasivos	<u>\$17,161,154</u>	<u>\$15,897,664</u>	<u>\$16,087,688</u>

## Nota 13 - Préstamos bancarios:

### a. Préstamos bancarios a corto plazo

	31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
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	\$ -	\$ 184,829
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	90,000	90,840
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	30,000	35,000
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.	20,000	-	-
Crédito hipotecario por pagar a Hypotheken Bank Frankfurt AG, que devenga intereses mensuales en MXN a tasa TIIE a 28 días más 3.50% con vencimiento al 12 de agosto de 2014.	-	644,350	1,344,350
Crédito hipotecario por pagar a Clariden Leu, Ltd., que devenga intereses mensuales en MXN a tasa fija del 1.45% con vencimiento al 13 de mayo de 2014.	-	<u>16,803</u>	<u>83,641</u>
Total préstamos bancarios	<u>\$ 515,202</u>	<u>\$ 781,153</u>	<u>\$ 1,738,660</u>

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

El valor razonable de los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 es similar a su valor en libros, dado que el impacto de descuento no es significativo.

### **b. Préstamos bancarios a largo plazo**

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</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	\$ 3,004,717	\$ 2,766,665	\$ 3,307,912
b) Crédito hipotecario que devengan intereses mensuales en MXN a tasa variables TIIE 28 días más 6.50% con vencimiento entre 2016	1,375,018	1,635,813	1,664,859
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	1,392,560	1,570,833	1,752,705
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 <sup>(1)</sup>	800,000	800,000	-
Crédito por pagar con Banco Nacional de México, S. A. en dólares estadounidenses, que devenga intereses mensuales a una tasa variable LIBOR más 3 0% con vencimiento 2018	1,580,879	-	-
Crédito por pagar con Banco Continental de Panamá en dólares estadounidenses que devenga intereses mensuales a una tasa variable Libor a 28 días más 4 50% con vencimiento en 2021	109,310	-	-
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	43,593	46,500
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.	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	563,706	566,045
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	532,186	569,404
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	756,536	2,024,558	2,032,025
Crédito hipotecario por pagar a Ficein Unión de Crédito, S. A. de C. V., que devengan intereses mensuales en MXN a una tasa TIIE 28 días más 8 25% con vencimiento en 2013.	-	-	<u>71,244</u>
	11,374,733	9,937,354	10,010,694
Menos. porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(1,338,614)</u>	<u>(497,697)</u>	<u>(386,606)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 10,036,119</u>	<u>\$ 9,439,657</u>	<u>\$ 9,624,088</u>

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2014, son:

2016	\$ 1,229,425
2017	2,909,678
2018	2,087,470
2019	2,198,110
Años posteriores	<u>1,611,436</u>
Total	<u>\$10,036,119</u>

- (1) El 11 de junio de 2013, se celebró un contrato de crédito simple con Banco Santander México, S. A. Institución de Banca Múltiple. El pago de los intereses está garantizado por los rendimientos de 29,867 mil CBFIs, para lo cual se constituyó el fideicomiso irrevocable de administración, inversión y garantía, en donde Banco Santander actúa como Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar y Banco Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, con el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar.

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

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 es de \$11,686,964, \$10,210,128 y \$10,290,620. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

Para la determinación del valor razonable de los préstamos bancarios, se utilizaron los siguientes inputs/insumos al 31 diciembre de 2014:

- 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.
- Entrega aquella información que le sea solicitada por sus acreedores.
- Avisar de cualquier cambio material adverso a la Compañía.
- Mantener ciertos índices de liquidez 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 2014, 2013 y 2012 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.



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **c. Certificados bursátiles revolventes**

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

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

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

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

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

El valor razonable estos Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 es similar a su valor en libros ya que es un instrumento de corto plazo.

#### **Nota 14 - Provisiones:**

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Juicios y litigios	<u>\$532,983</u>	<u>\$473,539</u>	<u>\$471,750</u>

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

#### **Nota 15 - Rentas recibidas en garantía y premios:**

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Premios	\$ 241,776	\$ 321,826	\$ 418,237
Rentas recibidas en garantía	<u>187,683</u>	<u>211,845</u>	<u>66,953</u>
Total	429,459	533,671	485,190
Menos - porción circulante de premios	<u>(70,052)</u>	<u>(12,898)</u>	<u>(19,782)</u>
Porción no circulante	<u>\$ 359,407</u>	<u>\$ 520,773</u>	<u>\$ 465,408</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

## Nota 16 - 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>Ingresos:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Familiares cercanos de los accionistas			
Renta de oficinas corporativas y espacios publicitarios:			
- Diafirmex, S. A. de C.V.	\$ 2,033	\$ -	\$ -
- AJ helados, S. A. de C.V.	<u>465</u>	<u>407</u>	<u>1,056</u>
<u>Egresos:</u>			
Familiares cercanos de los accionistas			
Servicios de mensajería corporativa:			
- Segmail, S. A. de C. V.	\$ 23	\$ 5	\$ 1
Afiliadas:			
Prestación de servicios administrativos:			
- Cabi Asesoría, S. C.	21,236	25,838	18,783
- Asesores y Constructores RB de México, S. A. de C. V.	-	-	364
- Condominio Torre Esmeralda, A. C.	-	-	1
Negocio conjunto:			
Prestación de servicios de operación:			
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>2,100</u>	<u>-</u>	<u>1,454</u>

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

<u>Por cobrar:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Afiliadas:			
Cuenta corriente:			
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	\$ 702,392	\$ 354,573	\$ 148,817
- Fideicomiso Banamex F/172594	603,694	343,119	-
- Asesores y Constructores RB de México, S. A. de C. V.	190,824	249,535	249,535
- Cabi Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C. V.	22,638	22,644	21,759
- Residencial Coral Diamante, S. A. de C. V.	80,627	80,627	81,193
- Controladora Olimpo, S. A. de C. V.	1,396	1,396	-
- Cabi Inmobiliaria, E.U.A., S. A. de C. V.	278	1,490	1,694
- Cabi Holding, Inc.	-	11,738	20,958
- Grupo Novaro, S. A. de C. V.	-	34,965	32,258
- E Group Holding, S. A. de C. V.	-	32,441	35,564
- 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	9,041	6,241	8,103
Aportación de cuotas de mantenimiento:			
- Administradora Residencial Premium, A. C.	2,817	2,761	-
- Administradora Residencial IR, A. C.	7,900	7,163	-
Venta de Bodega:			
- Administradora ODS, S. A. de C. V.	-	6,823	6,823
Asociada:			
Compra venta de terrenos:			
- Desarrollos Tultipark, S. A. de C. V.	68,969	-	-

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionista:			
Préstamos otorgados:			
- Fideicomiso Banamex F/174465	\$ 361,236	\$ -	\$ -
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios (Proyecto Cuernavaca)	261,682	-	-
- Jaime Dayan Tawil y Copropietarios	52,594	17,393	19,493
- León Kaminagi y Copropietarios	4,258	4,216	4,436
- Otros accionistas <sup>(1)</sup>	105,711	143,409	85,023
Negocio conjunto:			
Servicios:			
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	<u>1,053</u>	<u>1,938</u>	<u>7,530</u>
	<u>\$ 2,861,909</u>	<u>\$ 1,322,472</u>	<u>\$ 723,186</u>
<u>Por pagar:</u>			
Afiliadas:			
Cuenta corriente:			
- Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	\$ 8,153	\$ 41,332	\$ 7,574
- Cabi Controladora, E.U.A., S. A. de C. V.	4,380	-	-
- Controladora Jumbo 20	-	18,391	11,869
- Fideicomiso Invex F/1730	1,251,419	450,047	-
Servicios:			
- Asesores y Consultores, R.B. ME	873	873	874
- Grupo Elja	610	-	1,393
- Cabi Asesoría, S.C.	-	2,635	4,484
Asociadas:			
Préstamos:			
- Xtra proyectos, S. A. de C.V. <sup>(2)</sup>	350,000	274,761	128,000
- Desarrollos Tultipark, S. A. de C. V.	-	116,518	235,601
Accionista:			
- Accionistas <sup>(1)</sup>	317,783	621,485	387,644
Negocio conjunto:			
- F/00096 Fórum Coatzacoalcos	-	2,467	-
Otros	<u>17</u>	<u>12,073</u>	<u>14</u>
	<u>\$ 1,933,235</u>	<u>\$ 1,540,582</u>	<u>\$ 777,453</u>

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

---

Préstamos por cobrar:

Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 108,952
Préstamos realizados en 2013	48,347
Cobro de préstamos	(2,320)
Intereses generados - neto	<u>10,039</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	165,018
Préstamos realizados en 2014	658,161
Cobro de préstamos	(45,098)
Intereses generados - neto	<u>7,400</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 785,481</u>

Préstamos por pagar:

Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 569,643
Préstamos recibidos en 2013	477,878
Pago de préstamos	(119,083)
Intereses generados - neto	<u>(58,380)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	870,058
Préstamos recibidos en 2014	75,239
Pago de préstamos	(351,369)
Intereses generados - neto	<u>(45,561)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 548,367</u>

El valor razonable de las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 es similar a su valor en libros.

### 16.3 Compensación del personal clave

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compensación del personal clave	<u>\$74,862</u>	<u>\$75,874</u>	<u>\$73,253</u>

### **Nota 17 - Capital contable:**

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, el capital social mínimo fijo de Grupo GICSA está formado por acciones ordinarias, comunes y nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, representativas del capital social mínimo fijo de la Serie "B", como se muestra en la página siguiente.

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

---

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

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

La subsidiaria Retail Operaciones y Administración S. A. de C. V. mantiene una participación del 22.50% de las acciones de GICSA.

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

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

- 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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuenta de Capital de Aportación	\$ 544,918	\$ 523,556	\$ 503,564
Cuenta de Utilidad Fiscal Neta*	739,500	849,047	853,902
Cuenta de Utilidad Fiscal Neta Reinvertida	<u>-</u>	<u>13,045</u>	<u>12,546</u>
	<u>\$1,284,418</u>	<u>\$1,385,648</u>	<u>\$1,370,012</u>

\* Las principales subsidiarias que han generado dichos saldos son: Cabi Oficinas Corporativas, Cabi Centros Comerciales y Cabi Conjuntos Residenciales.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **Nota 18 - 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>2014</u>
Menos de 1 año	\$ 1,893,045
Mayor de 1 año y menos de 3	2,359,779
Mayor de 3 y menos de 5 años	<u>870,851</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%, 90% y 82% al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente.

Las oficinas corporativas se ubican principalmente en la Ciudad de México y al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, cuenta con una ocupación promedio por año del 90%, 81% y 92%, respectivamente.

#### **Nota 19 - Gastos de administración, venta y operación por naturaleza:**

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Gastos de administración:</b>			
Servicios administrativos	\$ 456,421	\$ 106,099	\$ 146,512
<b>Gastos de venta:</b>			
Comisiones por arrendamiento	29,384	28,146	39,038
<b>Gastos de operación:</b>			
Nomina	313,135	243,095	247,819
Electricidad	168,909	154,178	155,200
Mantenimiento	119,562	90,531	94,663
Derechos, trámites y licencias	89,957	77,945	54,900
Predial	66,585	78,462	76,957
Seguridad	61,876	60,665	64,843
Seguros	53,594	52,369	29,202
Limpieza	50,584	49,183	57,020
Agua	47,013	42,350	38,547
Depreciación	22,218	24,446	17,292
Recargos, actualización y multas	38,764	22,980	33,326
Estimación para cuentas de cobro dudoso	28,787	3,663	(69,919)
Arrendamientos	<u>15,345</u>	<u>5,257</u>	<u>3,229</u>
<b>Total de gastos de administración, venta y operación</b>	<u>\$1,562,134</u>	<u>\$1,039,369</u>	<u>\$ 988,629</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

---

### **Nota 20 - Ingresos y costos financieros:**

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos financieros:			
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$ 741,956)	(\$ 804,869)	(\$ 881,543)
Pérdida en cambios	<u>(3,759,521)</u>	<u>(1,804,336)</u>	<u>(1,434,034)</u>
	<u>(4,501,477)</u>	<u>(2,609,205)</u>	<u>(2,315,577)</u>
Ingresos financieros:			
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	129,400	13,634	83,206
Rendimientos de CBFIs	234,474	107,208	-
Efecto de valuación de CBFIs	188,160	479,171	1,871,109
Utilidad en cambios	<u>2,789,013</u>	<u>1,470,529</u>	<u>1,368,414</u>
	<u>3,341,047</u>	<u>2,070,542</u>	<u>3,322,729</u>
(Costos) ingresos financieros - netos	<u>(\$1,160,430)</u>	<u>(\$ 538,663)</u>	<u>\$1,007,152</u>

### **Nota 21 - Impuesto a la utilidad:**

#### Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR)

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

- i. Limita las deducciones en consumo en restaurantes y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- ii. Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- iii. Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) y de la CUFIN.
- iv. Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios de 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 30%, 29%, y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

- v. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.
- vi. La provisión para el impuesto a la utilidad se analiza cómo se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ISR causado	\$ 8,915	\$ 18,935	\$ 55,061
ISR causado correspondiente a CBFi's	-	55,863	1,286,012
ISR diferido	1,243,415	160,175	(9,776)
IETU causado	-	14,918	18,800
IETU causado correspondiente a CBFi's	-	-	986,800
IETU diferido	-	<u>462,862</u>	<u>(1,064,245)</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultados integral	<u>\$1,252,330</u>	<u>\$ 712,753</u>	<u>\$1,272,652</u>

- vii. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Propiedades de inversión	(\$18,770,311)	(\$14,459,166)	(\$11,057,777)
Estimación de cobro dudoso y provisiones	43,896	12,142	1,837
Pagos anticipados	280,694	358,177	1,014,167
Inmuebles, mobiliario y equipo	175,734	(83,188)	(652,603)
Pérdidas fiscales	<u>4,405,430</u>	<u>4,452,195</u>	<u>1,508,453</u>
	(13,864,557)	(9,719,840)	(9,185,923)
Tasa del ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Suma del ISR diferido	(4,159,367)	(2,915,952)	(2,755,777)
IETU diferido	-	-	<u>462,862</u>
Total de impuesto diferido pasivo	<u>(\$ 4,159,367)</u>	<u>(\$ 2,915,952)</u>	<u>(\$ 2,292,915)</u>



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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

- viii. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por IETU diferido, al 31 de diciembre 2012 son:

	<u>2012</u>
IETU diferido activo:	
Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas entre enero de 1998 y agosto de 2007	\$ 33,570
Cuentas y documentos por pagar	<u>51,322</u>
IETU diferido activo	<u>84,892</u>
IETU diferido (pasivo):	
Inmobiliaria	(466,840)
Cuentas por cobrar	<u>(12,701)</u>
IETU diferido pasivo	(479,541)
Crédito por pérdidas de IETU	<u>857,511</u>
	<u>\$ 462,862</u>

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

- ix. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la conciliación entre la tasa causada y tasa efectiva del ISR se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad (A)	\$2,859,153	\$2,411,022
Tasa causada del ISR (B)	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal (A por B)	<u>857,746</u>	<u>723,307</u>
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	126,165	2,385
Ajuste anual por inflación	174,799	164,504
IETU causado	-	14,918
Incremento por actualización de propiedades	196,305	-
Incremento por actualización de pérdidas fiscales	(88,047)	-
Efecto neto en el reconocimiento de la cancelación de IETU diferido y reconocimiento de ISR diferido	-	(169,226)
Otros	<u>(14,638)</u>	<u>(23,135)</u>
Provisión de impuesto sobre la renta	<u>1,252,330</u>	<u>712,753</u>
Tasa efectiva del ISR	<u>44%</u>	<u>31%</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto diferido activo:			
- Que se recuperará dentro de 12 meses	\$ 150,097	\$ 86,139	\$ 51,222
- Que se recuperará después de 12 meses	<u>577,905</u>	<u>715,682</u>	<u>662,896</u>
	<u>728,002</u>	<u>801,821</u>	<u>714,118</u>
Impuesto diferido pasivo:			
- Que se recuperará dentro de 12 meses	(375,406)	(292,908)	(12,701)
- Que se recuperará después de 12 meses	<u>(4,511,963)</u>	<u>(3,424,865)</u>	<u>(2,994,332)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(4,887,369)</u>	<u>(3,717,773)</u>	<u>(3,007,033)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 4,159,367)</u>	<u>(\$ 2,915,952)</u>	<u>(\$ 2,292,915)</u>

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

	<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Estimaciones y Provisiones</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Inmuebles mobiliario y equipo</u>	<u>Pérdidas fiscales</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2013	(\$ 3,317,333)	\$ 551	\$ 304,250	(\$ 195,781)	\$ 452,536	(\$ 2,755,777)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(1,020,417)</u>	<u>3,091</u>	<u>(196,797)</u>	<u>170,825</u>	<u>883,123</u>	<u>(160,175)</u>
1 de enero de 2014	(4,337,750)	3,642	107,453	(24,956)	1,335,659	(2,915,952)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(1,293,343)</u>	<u>9,527</u>	<u>(23,245)</u>	<u>77,676</u>	<u>(14,030)</u>	<u>(1,243,415)</u>
31 de diciembre de 2014	<u>(\$ 5,631,093)</u>	<u>\$ 13,169</u>	<u>\$ 84,208</u>	<u>\$ 52,720</u>	<u>\$ 1,321,629</u>	<u>(\$ 4,159,367)</u>

xii. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene pérdidas fiscales consolidadas acumuladas por un total de \$4,405,420, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras consolidadas caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2005	\$ 4,428	2015
2006	58,003	2016
2007	220,569	2017
2008	182,404	2018
2009	155,935	2019
2010	240,133	2020
2011	593,280	2021
2012	2,030,265	2022
2013	368,474	2023
2014	<u>551,929</u>	2024
Total	<u>\$ 4,405,420</u>	

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### Nota 22 - Información por segmentos:

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

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

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

Corporativas. La información financiera por segmentos por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es presentada de forma consistente con la información utilizada por la Dirección General en 2014, para evaluar los resultados de cada segmento.

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

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

22.1 La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2014						
	Centros Comerciales*	Oficinas corporativas	Naves industriales	Conjuntos residenciales	Desarrollos Mixtos*	Servicios	Total
Activos circulantes:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 473,568	\$ 167,553	\$ 280	\$ 19,234	\$ 294,193	\$ 154,244	\$ 1,109,072
Cuentas por cobrar - Neto	951,018	892,669	524,533	1,197,439	698,359	583,401	4,847,419
Inventarios inmobiliarios	804	-	-	950,958	-	-	951,762
	<u>1,425,390</u>	<u>1,060,222</u>	<u>524,813</u>	<u>2,167,631</u>	<u>992,552</u>	<u>737,645</u>	<u>6,908,253</u>
Propiedades de inversión, activos fijos y otros CBFÍ's	12,717,371	2,768,080	13,655	837,928	14,962,906	1,722,398	33,022,338
			1,021,565			4,866,875	5,888,440
Total Activo	<u>\$ 14,142,761</u>	<u>\$ 3,828,302</u>	<u>\$ 1,560,033</u>	<u>\$ 3,005,559</u>	<u>\$ 15,955,458</u>	<u>\$ 7,326,918</u>	<u>\$ 45,819,031</u>
Pasivo	6,938,965	2,785,323	1,266,512	2,862,312	7,242,653	5,799,771	26,895,536
Capital contable	7,203,796	1,042,979	293,521	143,247	8,712,805	1,527,147	18,923,495
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 14,142,761</u>	<u>\$ 3,828,302</u>	<u>\$ 1,560,033</u>	<u>\$ 3,005,559</u>	<u>\$ 15,955,458</u>	<u>\$ 7,326,918</u>	<u>\$ 45,819,031</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	31 de diciembre de 2013						
	Centros Comerciales*	Oficinas corporativas	Naves industriales	Conjuntos residenciales	Desarrollos Mixto*	Servicios	Total
Activos circulantes:							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 84,775	\$ 103,104	\$ 88	\$ 14,769	\$ 96,660	\$ 16,652	\$ 316,048
Cuentas por cobrar - Neto	398,952	652,280	177,010	662,472	612,361	964,400	3,467,475
Inventarios inmobiliarios	3,242	-	-	953,852	-	43	957,137
	<u>486,969</u>	<u>755,384</u>	<u>177,098</u>	<u>1,631,093</u>	<u>709,021</u>	<u>981,095</u>	<u>4,740,660</u>
Propiedades de inversión, activos fijos y otros	<u>11,652,532</u>	<u>3,575,950</u>	<u>448,036</u>	<u>1,288,321</u>	<u>13,037,726</u>	<u>1,310,783</u>	<u>31,313,348</u>
Inversión en asociadas CBFI's			<u>1,324,700</u>			<u>4,375,580</u>	<u>5,700,280</u>
Total Activo	<u>\$ 12,139,501</u>	<u>\$ 4,331,334</u>	<u>\$ 1,949,834</u>	<u>\$ 2,919,414</u>	<u>\$ 13,746,747</u>	<u>\$ 6,667,458</u>	<u>\$ 41,754,288</u>
Pasivo	2,453,508	3,455,461	1,058,591	2,496,232	9,339,068	5,634,768	24,437,628
Capital contable	<u>9,685,993</u>	<u>875,873</u>	<u>891,243</u>	<u>423,182</u>	<u>4,407,679</u>	<u>1,032,690</u>	<u>17,316,660</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 12,139,501</u>	<u>\$ 4,331,334</u>	<u>\$ 1,949,834</u>	<u>\$ 2,919,414</u>	<u>\$ 13,746,747</u>	<u>\$ 6,667,458</u>	<u>\$ 41,754,288</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	31 de diciembre de 2013						
	Centros <u>Comerciales*</u>	Oficinas <u>corporativas</u>	Naves <u>industriales</u>	Conjuntos <u>residenciales</u>	Desarrollos <u>Mixtos*</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 928,236	\$ 201,349	\$	\$178,869	\$1,075,629	\$ 450,800	\$2,834,882
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>(322,054)</u>	<u>(50,324)</u>	<u>(22,014)</u>	<u>(170,590)</u>	<u>(316,880)</u>	<u>(475,087)</u>	<u>(1,356,949)</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	606,182	151,025	(22,014)	8,279	758,749	(24,287)	1,477,933
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión							1,665,930
Ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de inversión en bienes raíces							196,472
Otros ingresos (gastos)							(467,765)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación							103,690
Costos financieros - Neto							(538,663)
Impuestos a la utilidad							<u>(693,184)</u>
Utilidad neta consolidada							<u>\$1,744,413</u>

	31 de diciembre de 2012						
	Centros <u>Comerciales*</u>	Oficinas <u>corporativas</u>	Naves <u>industriales</u>	Conjuntos <u>residenciales</u>	Desarrollos <u>Mixtos*</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Activos circulantes							
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 115,486	\$ 134,379	\$ 25,547	\$ 18,681	\$ 23,936	\$ 15,146	\$ 333,175
Cuentas por cobrar - Neto	168,848	356,709	206,689	385,282	449,009	878,048	2,444,585
Inventarios inmobiliarios	<u>3,315</u>		<u>1,183</u>	<u>833,325</u>			<u>837,823</u>
	<u>287,649</u>	<u>491,088</u>	<u>233,419</u>	<u>1,237,288</u>	<u>472,945</u>	<u>893,194</u>	<u>3,615,583</u>
Propiedades de inversión, activos fijos y otros							
Inversión en asociadas	11,613,290	3,653,210	547,556	1,978,871	11,488,916	1,866,908	31,148,751
CBFI's	<u>2,740,744</u>	<u>1,242,422</u>	<u>1,087,943</u>				<u>5,071,109</u>
Total	<u>\$14,641,683</u>	<u>\$ 5,386,720</u>	<u>\$ 1,868,918</u>	<u>\$ 3,216,159</u>	<u>11,961,861</u>	<u>\$ 2,760,102</u>	<u>\$39,835,443</u>
Pasivo							
Capital contable	6,099,599	4,050,499	1,078,071	2,440,292	7,775,595	2,571,218	24,015,274
Total pasivo y capital contable	<u>8,542,084</u>	<u>1,336,221</u>	<u>790,847</u>	<u>775,867</u>	<u>4,186,266</u>	<u>188,884</u>	<u>15,820,169</u>
	<u>\$14,641,683</u>	<u>\$ 5,386,720</u>	<u>\$ 1,868,918</u>	<u>\$ 3,216,159</u>	<u>11,961,861</u>	<u>\$ 2,760,102</u>	<u>\$39,835,443</u>

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

## **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

	31 de diciembre de 2012						
	<u>Centros Comerciales*</u>	<u>Oficinas corporativas</u>	<u>Naves industriales</u>	<u>Conjuntos residenciales</u>	<u>Desarrollos Mixtos*</u>	<u>Servicios</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento, ventas inmobiliarias y otros	\$ 1,050,676	\$ 425,437	\$ 179,536	\$ 701,773	957,073	\$ 115,499	\$ 3,429,994
Costos y gastos de administración, venta y operación	<u>(383,032)</u>	<u>(112,603)</u>	<u>(68,153)</u>	<u>(663,658)</u>	<u>(280,105)</u>	<u>(370,771)</u>	<u>(1,878,322)</u>
Total de ingresos menos costos y gastos	667,644	312,834	111,383	38,115	676,968	(255,272)	1,551,672
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión							3,418,149
Ganancia por aportación de proyectos a Fideicomisos de inversión en bienes raíces							884,201
Otros ingresos (gastos)							(999,269)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación							79,969
Costos financieros - Neto							1,007,152
Impuestos a la utilidad							<u>(1,286,826)</u>
Utilidad neta consolidada							<u>\$ 4,665,048</u>

\* Derivado de los cambios mencionados en la nota 2.24 para lograr una visión de la presentación hasta el 31 de diciembre de 2013 y 2012 se debe analizar el Segmento de Oficinas corporativas más el Segmento de Desarrollos Mixtos.

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

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

### 22.2 Ingresos inter-segmentos y con terceros

En la página siguiente se presentan los montos de los ingresos inter segmentos y los ingresos con terceros.

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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Año terminado  
al 31 de diciembre de 2014

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

Año terminado  
al 31 de diciembre de 2013

	<u>Total Segmentos</u>	<u>Ingresos Inter segmento (eliminaciones)</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$1,133,473	(\$ 205,238)	\$ 928,235
Oficinas corporativas	268,021	(66,672)	201,349
Naves industriales	-	-	-
Conjuntos residenciales	178,869	-	178,869
Desarrollos mixtos	1,075,629	-	1,075,629
Servicios	<u>1,124,055</u>	<u>(673,255)</u>	<u>450,800</u>
Total	<u>\$3,780,047</u>	<u>(\$ 945,165)</u>	<u>\$2,834,882</u>

Año terminado  
al 31 de diciembre de 2012

	<u>Total Segmentos</u>	<u>Ingresos Inter segmento (eliminaciones)</u>	<u>Ingresos con terceros</u>
Centros comerciales	\$1,116,308	(\$ 65,632)	\$1,050,676
Oficinas corporativas	438,522	(13,085)	425,437
Naves industriales	179,536	-	179,536
Conjuntos residenciales	701,773	-	701,773
Desarrollos mixtos	957,073	-	957,073
Servicios	<u>1,865,549</u>	<u>(1,750,050)</u>	<u>115,499</u>
Total	<u>\$5,258,761</u>	<u>(\$1,828,767)</u>	<u>\$3,429,994</u>

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

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### 22.3 Definición de segmentos

##### Centros Comerciales

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

##### Oficinas corporativas

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

##### Naves industriales

Corresponden a naves industriales las cuales cuentan con los servicios que requieren las empresas especializadas en la distribución y logística de productos de consumo interno y de exportación. Las dimensiones de estas bodegas se ajustan a los requerimientos de los arrendatarios, y se encuentran ubicadas en accesos estratégicos a áreas metropolitanas.

##### Conjuntos residenciales

Corresponden principalmente a departamentos de lujo ubicados en zonas estratégicas de la República Mexicana.

##### Desarrollos Mixtos

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

##### Servicios

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



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

Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

---

### **Nota 23 - Otros gastos - Neto:**

	Año que terminó el 31 de diciembre de		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Perdida en venta de proyectos <sup>(1)</sup>	(\$114,260)	(\$470,146)	(\$957,473)
Demolición de edificio	(126,330)	-	-
Perdida en venta de derechos de cobro de clientes	-	-	(32,014)
Otros	<u>(95,931)</u>	<u>2,381</u>	<u>(9,782)</u>
Total	<u>(\$336,521)</u>	<u>(\$467,765)</u>	<u>(\$999,269)</u>

(1) Durante 2014, 2013 y 2012 la Compañía ha realizado la venta de diferentes proyectos residenciales como son: la huella del hotel olas Vallarta y la Isla Residence en 2014, pacific place en 2013 y 2012, la Isla Residence, torres de la "A a la "F en 2013, Olas Vallarta en 2012; en la parte comercial la venta de un terreno en Xochimilco en 2013 y diferentes proyectos hoteleros. Dichas ventas han generado las pérdidas que se reflejan como parte de esta línea.

### **Nota 24- Utilidad básica y diluida:**

Como se indica en la Nota 1 por el ejercicio de 2014 se presentan estados financieros combinados los cuales incluyen las cifras consolidadas de Gicsa y sus subsidiarias 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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$767,687	\$794,938	\$3,255,269
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>466,386</u>	<u>466,386</u>	<u>466,386</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 1,6460</u>	<u>\$ 1,7045</u>	<u>\$ 6,9798</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>

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **Nota 25 - Contrato de asociación:**

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

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

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

En relación a las cuatro propiedades restantes (Jumbo 4), las partes acuerdan: a) que CJ20 y GICSA participarán en partes iguales y al 50% de las cargas y beneficios sobre los Inmuebles Outlet Lerma, Fórum Culiacán y Fórum Coatzacoalcos, mediante la Acción especial mencionada anteriormente y; b) la celebración de una promesa de compraventa del 50% de las acciones emitidas por una subsidiaria de GICSA (Torre Esmeralda III) a favor de CJ20, una vez que se cumplan con ciertos requerimientos legales. A la fecha de la emisión de estos estados financieros no ha sido formalizada esta operación.

#### **Nota 26 - Contingencias y compromisos:**

##### **26.1 Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad, el monto de dichos pasivos asciende a \$1,878,238, \$1,936,445 y \$1,765,049, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT) derivado de incumplimiento en obligaciones. A la fecha la Compañía ha realizado diversas negociaciones y/o pagos que por dichos pasivos, por lo que la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

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

### **Notas sobre los Estados Financieros Combinados al 31 de diciembre de 2014 y Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

#### **26.2 Compromisos**

Al cierre de los ejercicios, 2013 y 2012, la Compañía tenía compromisos totales de entregar 64 y 178 departamentos respectivamente, con un valor de venta de 96 y 35 millones de dólares estadounidenses, respectivamente.

#### **Nota 27 - Eventos subsecuentes:**

##### **a. Oferta Pública**

El Grupo está en el proceso de colocación de una Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés) de Grupo GICSA en la Bolsa Mexicana de Valores. Actualmente se encuentra en el proceso de cumplimientos regulatorios con las autoridades y se espera consolidar este evento durante el mes de mayo de 2015.

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

##### **b. Reorganización del Grupo**

Durante el primer trimestre de 2015, el Grupo completó ciertas operaciones para consolidar a Desarrolladora 2020 y sus subsidiarias; en cada caso, propiedad directa o indirecta de sus principales accionistas (Grupo de control), e incorporarlas al negocio de servicios inmobiliarios mediante operaciones de compraventa de acciones.

Asimismo, para efectos del IPO de Grupo GICSA, se está trabajando en la simplificación de la estructura del Grupo, con lo cual se pretende llegar a una estructura más eficiente y enfocada principalmente en los negocios de Oficinas Corporativas, Desarrollos Mixtos y Centros Comerciales.

##### **c. Pago de Impuestos**

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

#### **Nota 28 - Autorización de los estados financieros combinados y consolidados:**

Los estados financieros combinados al y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 y sus notas fueron autorizados para su emisión el 21 de abril de 2015, por Diodoro Batalla Palacios, Director de Administración y Finanzas, quien tiene poder legal para autorizarlos.