

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias
Estados Financieros Intermedios Condensados
Consolidados Combinados al 30 de Septiembre de 2015 y por los
nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014

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

Cifras en Miles de pesos

Activo	Septiembre	Diciembre
	2015	2014
	Total	Total
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,456,770	614,756
Efectivo restringido	363,236	494,316
Cuentas y documentos por cobrar - neto	521,959	1,038,721
Impuestos acreditables	342,330	726,440
Anticipo para desarrollo de proyectos	251,261	220,349
Inventarios inmobiliarios	-	951,762
Partes Relacionadas	414,763	2,861,909
Suma el activo circulante	5,350,319	6,908,253
ACTIVO NO CIRCULANTE:		
Pagos anticipados	46,731	49,992
Propiedades de inversión	34,818,776	30,568,475
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	657,653	834,561
Inversiones en acciones	1,787,819	767,107
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios	-	5,888,440
Provision de Impuesto diferido	547,244	728,002
Credito Mercantil	-	74,201
Suma el activo no circulante	37,858,223	38,910,778
Total del activo	43,208,542	45,819,031
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo		
PASIVO CIRCULANTE:		
Préstamos bancarios CP	-	515,202
Certificados Bursátiles	172,684	398,868
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,522,884	2,015,112
Porcion circulante de los prestamos bancarios	3,516,761	1,338,614
Rentas otorgadas en garantía y premios	13,095	70,052
Partes Relacionadas	301,091	1,933,235
Impuesto a la utilidad	9,614	722,541
prestamos derivados del contrato de asociacion	-	1,322,872
Suma el pasivo circulante	5,536,129	8,316,496
PASIVO NO CIRCULANTE:		
Préstamos bancarios a LP	6,355,010	10,036,119
Acreedores hipotecarios	-	532,983
Anticipo de clientes	68,083	434,487
Rentas recibidas en garantía y premios	485,521	359,407
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	564,495	2,328,675
Provision de Impuesto diferido	5,623,941	4,887,369
Suma el pasivo no circulante	13,097,050	18,579,040
Total del pasivo	18,633,179	26,895,536
Capital contable		
Capital social	685,105	677,232
Recompra de acciones	(48,500)	(221,347)
Resultados acumulados	8,689,036	12,465,874
Prima en suscripcion de acciones	9,597,572	
Capital contable de la participación controladora	18,923,213	12,921,759
Participación no controladora	5,652,150	6,001,736
Total del capital contable	24,575,363	18,923,495
Total pasivo y capital contable	43,208,542	45,819,031

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

Cifras en Miles de pesos

	Septiembre	Septiembre
	Total	Total
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento y premios	1,738,152	1,444,029
Ingresos por mantenimiento y publicidad	480,878	422,997
Ingresos por servicios hospedaje y servicios	1,025,305	557,902
Venta de propiedades de inversión e Inventarios inmobiliarios	91,942	37,307
Total de ingresos	3,336,277	2,462,235
Costo de venta de inmuebles y terrenos	-	143,670
Gastos de administración, venta y generales	-	1,072,841
Depreciación y amortización	-	16,532
Total de costos y gastos	- 1,732,490	- 1,233,043
Total de ingresos menos costos y gastos	1,603,787	1,229,192
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	3,581,396	703,891
Venta de otros proyectos	-	335,789
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	-	22,813
Utilidad de operación	4,977,918	2,291,685
Ingresos financieros	2,434,408	2,332,055
Costos financieros	-	2,674,519
Costos financieros - Neto	- 1,813,402	- 342,464
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,164,516	1,949,221
Impuestos a la utilidad diferido	-	833,405
Utilidad neta consolidada	<u>2,437,645</u>	<u>1,115,816</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:		
Participación controladora	1,514,119	818,961
Participación no controladora	923,526	296,855
	<u>2,437,645</u>	<u>1,115,816</u>

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

Estados Financieros (No auditados) Intermedios Condensados

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

	2015	2014
Operating activities		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,164,516	1,949,223
Estimación de cuentas incobrables	(1,983)	(28,950)
Valuación de certificado bursátiles	608,570	57,879
Variación neta de los ajustes al valor razonable	(3,581,396)	(703,891)
Depreciación del ejercicio	13,509	10,901
Participación en asociadas	125,696	(22,813)
Amortización de ingresos por bonos	(66,628)	(19,235)
Fluctuación cambiaria	836,208	173,456
Intereses	(77,041)	(4,961)
Intereses a cargo (neto de interés capitalizado)	447,664	533,397
	<u>1,467,115</u>	<u>1,945,006</u>
Disminución (aumento) en:		
Efectivo restringido	(25,325)	
Cuentas por cobrar	(177,908)	(668,264)
Impuestos acreditables	(45,586)	145,080
Anticipo por compra de terrenos	(168,736)	-
Inventarios inmobiliarios	9,146	197,004
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,372,639	(1,113,633)
Depositos en garantía y otros	3,261	(49,408)
Cuentas por pagar a proveedores	(973,211)	(595,893)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(496,975)	297,597
Anticipos y depósitos para ventas futuras	76,369	17,839
Rentas recibidas anticipadamente y depósitos en garantía	314,219	141,618
Impuestos pagados	(346,689)	(708)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>2,008,319</u>	<u>316,237</u>
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	77,041	4,961
Altas de propiedades de inversión	(1,203,048)	(74,547)
Bajas en inversión en Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento, en garantía	47,884	534,824
Altas de PPE	(164,778)	(10,901)
Bajas PPE	(7,956)	353,848
Inversión en acciones de asociadas	(1,181,957)	(545,656)
Inversión en acciones de asociadas	35,549	-
Net cash provided by financing activities	<u>(2,397,265)</u>	<u>262,529</u>
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	(388,946)	578,766
Actividades de financiamiento		
Préstamos obtenidos	756,636	357,662
Pago de préstamos	(2,635,391)	(394,326)
Intereses pagados	(447,664)	
Acreedores hipotecarios	423,737	616,721
Préstamos obtenidos partes relacionadas	-	(533,397)
Certificados bursátiles fiduciarios	(226,184)	6,800
Aportación de capital social	(12)	12
Aportación de capital social	161,387	-
Prima en suscripción de acciones	6,446,218	-
Gastos de colocación	(360,265)	-
Net cash provided by financing activities	<u>4,118,463</u>	<u>53,472</u>
Operaciones que no generaron (requirieron) flujo de efectivo PARA REVELACION		
Disminución neta de efectivo	3,729,518	632,238
Efecto de escisión de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,005,740)	
Efectivo al principio del año	1,109,072	316,048
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	(12,844)	(112)
Efectivo al final del año	3,820,006	948,174
Non-cash activity	3,820,006	948,174

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en miles de pesos mexicanos)

Nota	Capital social	Recompra de Acciones	Prima en suscripción de acciones	Resultados Acumulados	Total Participación controladora	Total de Participación no controladora	Total de capital contable
	677,220	(221,347)		11,562,237	12,023,505	5,293,155	17,316,660
	12				12		12
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013							
Incorporación de desarrolladora 202 al 31 de dic de 2014				818,961	818,961	286,857	1,115,818
Utilidad integral:				5,395			
Utilidad neta del año							
Efectos de conversión a moneda de reporte							
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014	677,232	(221,347)		12,386,593	12,842,478	5,590,012	18,432,490
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	\$ 677,232	\$ (221,347)	\$ -	\$ 12,465,874	\$ 12,921,759	\$ 6,001,736	\$ 18,923,495
Capitalización	87,816		3,511,618		3,599,534		3,599,534
Colocación de capital	161,386		6,085,954		6,247,340		6,247,340
Capital suscrito no exhibido	48,500	(48,500)					
Incorporación de desarrolladora 2020 al 31 de dic de 2014	(12)			(3,813,493)	(4,103,410)	169,631	(12)
Escisión de Grupo Gicsa	(289,917)	221,347			221,347		221,347
recompra de acciones							
Disminución por distribución de dividendos				(1,632,066)	(1,632,066)	(1,442,743)	(1,632,066)
Adquisición de intereses minoritario				154,601	154,601		(1,288,142)
Utilidad neta del año				1,514,120	1,514,120	923,526	2,437,646
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015	\$ 685,105	(48,500)	9,597,572	8,669,036	18,923,213	5,662,150	24,575,363

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

Nota 1 - Cambios recientes en nuestra estructura corporativa y financiera

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales.

II. Pasivos reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo del 2015 y que se presentan para efectos comparativos en las cifras presentadas al 30 de septiembre del 2014, incluyendo:

- a) Cuentas por pagar principalmente relacionados con la transferencia de activos de nuestros segmentos de conjuntos residenciales y naves industriales;
- b) Créditos bancarios;
- c) Rentas pagadas por anticipado principalmente relacionadas con la discontinuación de nuestro negocio residencial;
- d) Impuesto sobre la renta por pagar a la autoridad fiscal mexicana relacionados a las propiedades aportadas a Fibra Uno;
- e) Pasivos relacionados con un acuerdo de asociación;
- f) Una provisión relacionada a un litigio sobre un terreno localizado en Costa Turquesa, Playa del Carmen, Quintana Roo, reflejado como una cuenta por pagar;
- g) Saldos y sus efectivos en la utilidad integral relacionados con impuestos corrientes y diferidos registrados en la escisión de subsidiarias, principalmente relacionados con nuestro segmento de conjuntos residenciales, naves industriales y servicios.

III. Capital social y utilidades retenidas, principalmente relacionado a nuestro segmento de conjuntos residenciales discontinuado.

- a) El 13 de enero de 2015, desconsolidamos la totalidad de nuestra participación en Retail Operaciones y Administración, S.A. de C.V.. Dicha entidad mantenía y continua manteniendo después de dicha desconsolidación el 18.8% de nuestro capital social en circulación.
- b) Al 30 de junio del 2015, después de dar efecto a nuestra Reestructura Corporativa, nuestras cuentas por pagar con partes relacionadas se incrementaron. Estas cuentas por pagar se originaron principalmente como resultado de la prestación de servicios intercompañías con anterioridad a la Reestructura Corporativa, los cuales fueron eliminados como parte de nuestro proceso de consolidación.

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

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

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

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Activo	Al 30 Septiembre 2015 Total	Cifras Proforma dic-14 Total	Variación %
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,457	458	655%
Efectivo restringido	363	477	-24%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	522	317	64%
Impuestos acreditable	342	541	-37%
Anticipo para desarrollo de proyectos	251	188	34%
Inventarios inmobiliarios	-	1	-100%
Partes Relacionadas	415	1,633	-75%
Suma el activo circulante	5,350	3,615	48%
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados	47	7	612%
Propiedades de inversión	34,819	29,245	19%
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	658	571	15%
Inversiones en acciones	1,788	545	228%
Impuesto diferido	547	505	8%
Suma el activo no circulante	37,859	30,872	23%
Total del activo	43,209	34,487	25%
Pasivo y Capital Contable			
Pasivo	Al 30 de Septiembre 2015	Cifras Proforma dic-14	Variación %
PASIVO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios CP	-	110	-100%
Certificados Bursátiles	173	399	-57%
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,523	1,468	4%
Porción circulante de los préstamos bancarios	3,517	1,302	170%
Rentas otorgadas en garantía y premios	13	14	-10%
Partes Relacionadas	301	4,398	-93%
Impuesto a la utilidad	10	556	-98%
Suma el pasivo circulante	5,536	8,247	-33%

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

PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a LP	6,355	8,883	-28%
Anticipo de clientes	68	82	-16%
Rentas recibidas en garantía y premios	486	484	0%
Impuesto a la utilidad causado a largo plaza	565	565	0%
Provision de impuesto diferido	5,624	4,809	17%
Suma el pasivo no circulante	13,097	14,822	-12%
Total del pasivo	18,633	23,068	-19%
<u>Capital contable</u>			
Capital social	637	387	64%
Resultados acumulados	8,689	4,923	77%
Prima en suscripción de acciones	9,598		100%
Capital contable de la participación controladora	18,924	5,310	256%
Participación no controladora	5,652	6,109	-7%
Total del capital contable	24,576	11,419	115%
Total pasivo y capital contable	43,209	34,487	25%

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

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

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

Nota 2 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

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

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

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

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

Eventos relevantes

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

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

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

- Con fecha 12 de enero del 2015 en asamblea general extraordinaria de accionistas de Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V. (sub controladora) se acordó un aumento del capital social fijo el cual

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

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

fue ejercido por accionistas del grupo, quedando diluida la participación que mantenía el Grupo al 0.01%. Así mismo, el 13 de enero de 2015 se realizó la venta de la participación remanente en Retail a accionistas del Grupo. Dicha transacción se realizó al valor nominal, debido a que presentaba un déficit acumulado. Esta operación originó la desconsolidación de Retail y la eliminación del efecto de recompra de acciones por \$221,347 contra un pasivo reconocido por el mismo importe.

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

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

- Como parte del proceso de colocación, se capitalizó ciertas cuentas por pagar con partes relacionadas (neto de cuentas por cobrar) generadas por resultado de la reestructuración corporativo por un monto de 2,144.3 mmxp.
- Con la misma fecha de colocación del IPO, se llegó a cabo la capitalización de pasivos con Xtra proyectos por un monto de 1455.3 mmxp.

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

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

- Con fecha 18 de Junio, Bundevea Controladora SAPI de CV, subsidiaria de Grupo Gicsa SAB de CV celebró un contrato privado de compra-venta de acciones con Grupo Diarq SA de CV para la adquisición de la participación accionaria de este último en la sociedad Cabi Lerma SA de CV (participación 25%), con este acuerdo Grupo Gicsa y Subsidiarias participan del 62.5% del proyecto Las Plazas Outlet Lerma.
- Durante el mes de agosto, Gicsa concreta su participación en 3 nuevos proyectos: Centro Comercial Paseo Coapa con un 57.5% de participación, ubicado en la parte Sureste de la Ciudad de México, Outlet Plaza Norte con un 65% de participación, ubicado en Lomas Verdes y Outlet Plaza Sur con un 65% de participación, ubicado en Periférico Sur.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

3.1 Bases de preparación

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

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

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

3.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

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

NIIF 9 "Instrumentos financieros".

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".

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

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

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

3.2 Consolidación y combinación

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

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

<u>Fecha de la operación</u>	<u>Efectos</u>	<u>Compañía</u>
3 de marzo del 2015	Consolidación	Desarrolladora 2020, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Caza, S. A. P. I. de C. V.
12 de marzo de 2015	Desconsolidación	Control Jali, S. A. P. I. de C. V.
12 de enero del 2015	Desconsolidación	Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Acad, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Ecad, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Triple Cabada, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Bashary, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	jacjai, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Algol, S.A.P.I de C.V.
19 de mayo del 2015	Desconsolidación	Bamiz, S.A.P.I de C.V.

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

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

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

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

Estados de situación financiera al 30 de Junio de 2015:

Activo	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashary	Jaciel	Alcol	Bamiz	Caza	Jali	Subtotal	Retail	Total
ACTIVO CIRCULANTE:												
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1,761	(\$ 481)	\$ 3,101	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,381	\$ 291	\$ 4,672
Cuentas y documentos por cobrar netos:	67,294	72,216	75,448	28,691	5,682	21,112	11,122	53,782	-	335,347	3,990	339,337
ACTIVOS NO CIRCULANTES:												
Certificados Bursátiles	81,506	81,506	75,413	304,491	69,465	158,062	103,365	38,030	722,568	1,634,406	152,336	1,52,336
Fiduciarios:				2,138	5,740	4,418				12,296	705	13,001
Impuestos diferidos:												
Total de Activos	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Acad	Ecad	cabada	Bashary	Jaciel	Alcol	Bamiz	Caza	Jali	Subtotal	Retail	Total
PASIVO												
Pasivo circulante:	\$ 83,450	\$ 70,119	\$ 76,005	\$ 62	(\$ 556)	\$ 5,521	\$ 13	\$ 6	\$ 103	\$ 235,279	\$ 391,796	\$ 627,075
Capital contable												
Capital social	1	1	1	3	1	1	2		3	13	50	63
Resultados acumulados	67,110	83,121	77,956	335,255	81,442	178,070	114,472	91,806	722,462	1,751,694	(234,524)	1,517,170
Total Capital contable	67,111	83,122	77,957	335,258	81,443	178,071	114,474	91,808	722,465	1,751,707	(234,474)	1,517,233
Total Pasivo y Capital Contable	\$ 150,561	\$ 153,241	\$ 153,962	\$ 335,320	\$ 80,887	\$ 183,592	\$ 114,487	\$ 91,812	\$ 722,568	\$ 1,986,430	\$ 157,322	\$ 2,143,752

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

	Acad	Ecad	Triple cabada	Bashary	Jaciel	Alcol	Bamiz	Caza	Jali	Subtotal	Retail	Total
Gastos de venta administración Y generales	\$ 1,748	1,897	\$ 321	\$ -	(\$ 43)	\$ (96)	\$ (63)	\$ -	\$ -	\$ (3,764)	(\$ 136)	(\$ 3,764)
Utilidad o pérdida en cambios	(6,254)	(6,254)	(11,360)	(45,869)	(10,505)	(22,516)	(14,763)	(1,443)	(27,413)	(146,377)	-	(146,377)
Valuación de certificados Bursátiles	1,352	1,307	3,312	13,760	3,184	6,784	4,448			34,127	(1,494)	32,633
Impuesto a la utilidad												
Utilidad neta:	(\$ 3,154)	(\$ 3,050)	(\$ 7,727)	(\$ 32,109)	(\$ 7,384)	(\$ 15,828)	(\$ 10,378)	(\$ 1,443)	(\$ 27,413)	(\$ 108,486)	(\$ 1,630)	(\$ 110,116)

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

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

Nota 4 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

4.1 Riesgos de mercado

4.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

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

4.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

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

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

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

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

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

4.2 Riesgo de crédito

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

4.4 Administración de capital

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 6 - Estacionalidad de las operaciones:

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

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

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

Nota 7 - Efectivo, equivalentes de efectivo:

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

Nota 8 - Cuentas por cobrar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 9 - Propiedades de inversión:

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

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

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

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

Valor razonable:

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

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

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

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

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

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

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

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

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

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

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

iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

Nota 10 - Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

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

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

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

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

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

Nota 11 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

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

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

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

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

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

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

Nota 3: Compañía tenedora de Certificados.

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

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

Nota 12 - Participación no controladora:

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

Nota 13 - Préstamos bancarios:

a. Préstamos bancarios a corto plazo

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

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

b. Préstamos bancarios a largo plazo

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
a) Créditos hipotecarios por 1,129,889 y 128,972 miles de pesos que devengan intereses a tasa fija del 6.46% y 4.8025% al 30 de Septiembre 2015; y 168,482 miles de pesos a tasa variable basada en la tasa TIIE a 28 días más 6.5% (9.8025%) al 30 de Septiembre 2015 con vencimiento en 2016.	\$1,292,861	\$ 1,375,018
Crédito hipotecario por pagar a HSBC México S.A por 1,336,811 miles de pesos, que devenga intereses a tasa TIIE a 28 días más 2% (del 5.3100%) al 30 de Septiembre de 2015, con vencimiento en 2021.	1,336,811	1,392,560
Crédito por pagar con Santander por 800,000 en miles de pesos que devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 2.0% (5.2927%) con vencimiento 2015.		800,000
Crédito hipotecario por pagar con Banamex de 108,244 miles de dólares estadounidenses, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (3.3125% y 3.8125%) al 30 de Septiembre de 2015 con vencimiento 2018.	1,840,952	1,580,879
Crédito por pagar con Banco General S.A. por 6,789 miles de dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa Libor a 28 días más 4.50% (del 4.85%) al 30 de Septiembre de 2015, con vencimiento en 2021.	115,462	109,310
Crédito por pagar con Banamex en pesos que devenga intereses a una tasa TIIE 28 días más 1.75% (5.0715%) con vencimiento 2017.		483,892
Crédito por pagar con Bansi en pesos que devenga intereses a una tasa TIIE 28 días + 5.5% de 8.4990% a 9.2927% con vencimiento 2017.		31,969
Crédito por pagar con Deutsche Bank por 48,000 en miles de dólares estadounidenses que devenga intereses a una tasa Libor a 3 meses más 5.25% (del 5.5046%) al 30 de Septiembre de 2015 con vencimiento 2016.	816,350	820,452
Crédito hipotecario por pagar a Desarrollos Malecón del Sureste por 525,708 en miles de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 4.75 al 30 de Septiembre de 2015 con vencimiento en 2025.	\$ 525,708	\$ 531,208

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Certificados bursátiles revolventes

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

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

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

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

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

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

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

Nota 14 - Provisiones:

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

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

Nota 15 - Partes relacionadas:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

13.2 Compensación del personal clave

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

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

Nota 16 - Capital contable:

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

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

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

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

- ii. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- iii. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

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

Nota 18 - Ingresos y costos financieros:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

Nota 19 - Otros gastos, neto:

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

Nota 20 - Utilidad básica y diluida:

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

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

Nota 21 - Contingencias y compromisos:

21.1 Contingencias

Al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene diversos juicios civiles, laborales y mercantiles en proceso, el departamento legal espera que los resultados de los diferentes juicios se resuelvan satisfactoriamente.

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

Notas sobre los Estados Financieros (No auditados) Intermedios

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad, el monto de dichos pasivos asciende a \$650,435 y \$1,878,238, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT) derivado de incumplimiento en obligaciones. A la fecha la Compañía ha realizado diversas negociaciones y/o pagos que por dichos pasivos, por lo que la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

21.2 Compromisos

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

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

Nota 22 -Eventos subsecuentes:

a. Oferta Pública

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

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

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