

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	46,238,798	45,091,029
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	7,082,544	6,908,253
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	858,456	1,109,072
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	0	0
11030010	CLIENTES	0	0
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	5,355,976	4,847,419
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,355,976	4,847,419
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	868,112	951,762
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	0	0
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	0	0
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	39,156,254	38,182,776
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	5,539,535	6,655,547
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	803,925	767,107
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	4,735,610	5,888,440
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	660,654	834,561
12030010	INMUEBLES	0	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
12030030	OTROS EQUIPOS	660,654	834,561
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	32,810,770	30,568,475
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	145,295	124,193
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	145,295	124,193
12080050	OTROS	0	0
20000000	PASIVOS TOTALES	26,711,826	26,167,534
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	8,439,232	8,316,500
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	2,346,790	2,252,684
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	2,722,754	2,015,116
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	348,450	722,541
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	348,450	722,541
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	3,021,238	3,326,159

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2015

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	3,021,238	3,326,159
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	18,272,594	17,851,034
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	9,662,397	10,036,119
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	7,191,302	6,488,042
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	1,418,895	1,326,873
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	1,418,895	1,326,873
30000000	CAPITAL CONTABLE	19,526,972	18,923,495
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	12,629,030	12,921,759
30030000	CAPITAL SOCIAL	677,220	677,232
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	-221,347
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	11,951,810	12,465,874
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	11,691,394	11,567,632
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	260,416	898,242
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	6,897,942	6,001,736

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2015

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	0	0
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	0	0
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	0	0
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

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

(*) DATOS EN UNIDADES

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

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

TRIMESTRE: 01

AÑO: 2015

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

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

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,072,653	1,072,653	792,440	792,440
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	47,201	47,201	28,703	28,703
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	509,053	509,053	484,824	484,824
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	516,399	516,399	278,913	278,913
40020000	COSTO DE VENTAS	193,936	193,936	63,539	63,539
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	878,717	878,717	728,901	728,901
40030000	GASTOS GENERALES	492,314	492,314	275,020	275,020
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	386,403	386,403	453,881	453,881
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	2,324,574	2,324,574	623,667	623,667
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	2,710,977	2,710,977	1,077,548	1,077,548
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	209,000	209,000	627,846	627,846
40070010	INTERESES GANADOS	19,280	19,280	1,057	1,057
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	510,931	510,931	377,454	377,454
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-321,211	-321,211	249,335	249,335
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	859,209	859,209	543,911	543,912
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	175,867	175,867	175,318	175,319
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	683,342	683,342	368,593	368,593
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-650,209	-650,209	83,935	83,934
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	4,629	4,629	14,527	14,527
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	2,065,397	2,065,397	1,176,010	1,176,009
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	908,775	908,775	529,956	529,955
40120010	IMPUESTO CAUSADO	703,260	703,260	239,602	239,601
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	205,515	205,515	290,354	290,354
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	1,166,622	1,166,622	646,054	646,054
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,166,622	1,166,622	646,054	646,054
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	896,206	896,206	497,214	497,214
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	260,416	260,416	148,840	148,840
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0	0	0.00	0.00
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0.00	0.00

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **01**

AÑO: **2015**

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

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(NETOS DE IMPUESTOS)**

CONSOLIDADO

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

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,156,622	1,156,622	646,054	646,054
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	1,156,622	1,156,622	646,054	646,054
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	896,206	896,206	497,214	497,214
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	260,416	260,416	148,840	148,840

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

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

TRIMESTRE: 01

AÑO: 2015

ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	7,767	0	5,291	0

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

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

TRIMESTRE: **01**

AÑO: **2015**

ESTADOS DE RESULTADOS
 DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
 (MILES DE PESOS)

Impresión Final

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

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

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

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

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2015
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE

(MILES DE PESOS)
CONSOLIDADO
Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	AFORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	677,220	-221,347	0	0	0	5,395	11,582,237	0	12,923,505	5,293,155	17,716,660
AJUSTES RETROSPECTIVOS	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	-5,395	5,395	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	487,214	0	487,214	148,840	646,054
SALDO FINAL AL 31 DE MARZO DEL 2014	677,232	-221,347	0	0	0	0	12,094,846	0	12,920,731	5,441,995	17,962,726
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2015	677,232	-221,347	0	0	0	0	12,465,874	0	12,921,759	6,001,735	18,923,495
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-774,480	0	-774,480	0	-774,480
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	221,347	0	0	0	0	0	0	221,347	0	221,347
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	-12	0	0	0	0	0	0	0	-12	0	-12
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	280,416	0	280,416	896,206	1,156,622
SALDO FINAL AL 31 DE MARZO DEL 2015	677,220	0	0	0	0	0	11,951,810	0	12,629,030	6,897,942	19,926,972

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GICSA**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 Y
2014

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	2,065,397	1,176,010
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	-760	-28,837
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	-760	-28,837
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-1,752,572	158,813
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	7,767	5,291
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIÉDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	-2,234,445	-615,583
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	-4,629	-14,527
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-19,280	-1,057
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	172,411	746,045
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	325,604	38,644
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	175,867	175,319
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	175,867	175,319
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	487,932	1,481,305
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-493,166	-681,421
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-628,725	-191,603
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	83,650	196,042
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-65,134	-302,113
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	707,638	-43,412
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-162,067	-40,259
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-428,528	-300,076
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-5,234	799,884
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	145,382	-6,328
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIÉDADES, PLANTA Y EQUIPO	-94,691	-78,456
50080040	+VENTA DE PROPIÉDADES, PLANTA Y EQUIPO	252,982	217,273
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	0	0
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-12,909	-145,145
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-377,919	-820,645
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	321,261	1,917,191
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-728,117	-2,603,686
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	-12	12
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-175,867	-175,319
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	221,347	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-16,531	41,157

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: GICSA

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2015

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

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

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2015 Y
2014

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-237,771	-27,089
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-12,845	-114
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,109,072	316,048
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	858,456	288,845

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

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

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

Nota 1 - Actividad del Grupo y eventos relevantes:

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos relevantes

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

- i. Con fecha 12 de enero de 2015, en asamblea general extraordinaria de accionistas de la subsidiaria Retail Operaciones y Administración, S. A. de C. V. (Retail), se acordó realizar un aumento del capital social, el cual fue ejercido por los accionistas del Grupo, quedando con esto diluida la participación que mantenía el Grupo al 0.01%. Asimismo, el 13 de enero de 2015 se realizó la venta de la participación remanente en Retail a accionistas del Grupo. Dicha transacción se realizó al valor nominal, debido a que presentaba un déficit acumulado. Esta operación originó la desconsolidación de Retail y la eliminación del efecto de recompra de acciones por \$221,347 contra un pasivo reconocido por el mismo importe. Ver Nota 2.2.
- ii. Con fecha 3 de marzo de 2015, Grupo GICSA, S. A. de C. V. y Cabi Servicios, S. A. de C. V. adquirieron 12,500 acciones correspondientes al 100% de la tenencia accionaria de Desarrolladora 2020. El precio pagado por las acciones fue a valor nominal, debido a que mantenía un déficit acumulado. La operación se llevó a cabo considerando que ambas compañías se encuentran bajo el mismo grupo de control de accionistas.
- iii. Con fecha 12 de enero del 2015 los accionistas del Grupo que poseían 8.5% del capital social (accionistas anteriores) vendieron sus acciones a Retail (compañía controlada y poseída en su totalidad de manera directa por los accionistas del Grupo). Véase punto i. anterior.

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

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

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

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

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

Nota 2 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

2.1 Bases de preparación

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

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

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

2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

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

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

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

2.2 Consolidación y combinación

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

De acuerdo a los cambios mencionados en la Nota 1 se realizaron los siguientes movimientos en la consolidación de GICSA, los cuales se encuentran reflejados en los estados financieros al 31 de marzo de 2015:

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

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

Estados de Situación Financiera a la fecha de desincorporación

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

2.3 Estado de flujo de efectivo

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

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

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

3.1 Riesgos de mercado

3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

3.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

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

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

3.1.3 Riesgo de precio

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

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

3.2 Riesgo de crédito

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

3.3 Riesgo de liquidez

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

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de
diciembre de 2014

3.4 Administración de capital

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

3.5 Estimación de valor razonable

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

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

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

<u>31 de marzo de 2015:</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros a valor razonable a través de resultados CBFi's	4,735,610			4,735,610
Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados Swap de tasa de interés		10,504		10,504
<u>31 de diciembre de 2014:</u>				
Activos financieros a valor razonable a través de resultados 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2015.

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

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

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

En la preparación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y combinados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014, los juicios críticos usados por la Administración en la aplicación de las políticas contables y las fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones son los mismos a los utilizados en los Estados financieros Combinados al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, con la excepción de lo dispuesto para la estimación en la determinación de impuestos a la utilidad.

Nota 5 - Estacionalidad de las operaciones:

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

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

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

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

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
 Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

Nota 7 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

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

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso:

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

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

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

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

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

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
 Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de
 diciembre de 2014

Nota 8 - Propiedades de inversión:

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

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

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

La totalidad de los inmuebles propiedad de la Compañía constituye garantía hipotecaria para respaldar los créditos bancarios al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014. Todas las propiedades de inversión se encuentran en México.

Valor razonable:

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

i. Determinación del múltiplo EBITDA:

Para determinar el múltiplo EV/EBITDA, se consideran datos comparables los cuales son tomados de información de compañías públicas en México y/o en el extranjero y se utiliza una mediana del mercado sobre la muestra de compañías usadas. La muestra usada por la Compañía incluye valores en rangos de 21.5x a 14.4 para oficinas y 26.9x a 11.6x para centros comerciales, 27.4x a 22.08x para naves industriales y desarrollos mixtos 26.3x a 13.7x al 31 de marzo de 2015 (21.4x a 14.0x para oficinas y 24.6x y 11.6x para centros comerciales, 27.2x a 21.8x para naves industriales y desarrollos mixtos 26.1x a 13.1 x por 2014).

Los múltiplos EV/EBITDA usados por la Compañía considerando la mediana y después de ajustarlos con la tasa de liquidez y riesgo país son: 16.4x para centros comerciales, 13.9x para oficinas, 18.9x naves industriales y 12.8x para desarrollos mixtos al 31 de marzo de 2015 (15x para centros comerciales, 14.2x para oficinas, 18.8x naves industriales y 13.1x para desarrollos mixtos por 2014).

ii. NOI (Net Operating Income):

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

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

Los inmuebles tienen tasas de ocupación promedio de 89.9% y 89% al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente, el promedio de vigencia de los contratos es de 2 a 5 años en los periodos presentados.

iii. Ajustes por descuento de liquidez y riesgo país:

- Riesgo país se usa un rango de 2.20% al 31 de marzo de 2015 (1.98% por 2014)
- Tasa de liquidez ajustada 21.1% al 31 de marzo de 2015 (21.3% por 2014)

iv. Tasa de capitalización:

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Movimientos en el valor de CBFI's:</u> (montos expresados en miles de títulos):	<u>Nota</u>	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Saldo inicial		135,366	135,366
Adiciones de certificados		-	14,390
Cesión de certificados	1	<u>(18,148)</u>	<u>(14,390)</u>
Al final del periodo		<u>117,218</u>	<u>135,366</u>

Los efectos de cambios en el valor razonable de los CBFI's se reconocen en los resultados del periodo, dentro de las líneas de costos e ingresos financieros, según sea el caso. Para la determinación del valor razonable de los CBFI's, se utilizaron los precios cotizados en el mercado al cierre de cada ejercicio. Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 el valor de mercado por CBFI fue de \$40.40 y \$43.50 por certificado respectivamente.

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

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

Nota 10 - Inversiones en asociadas y negocio conjunto:

A continuación se integran la inversión en asociada y negocio conjunto del Grupo al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

Nota 11 - Participación no controladora:

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

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

Nota 12 - Préstamos bancarios:

a. Préstamos bancarios a corto plazo

	31 de marzo 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 pesos a tasa TIE 28 días más 6.50% con vencimiento en junio de 2015.	\$ 232,500	\$ 245,202
Crédito hipotecario por pagar a GDN C&F, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R que devenga intereses mensuales en MXN a tasa fija del 6% con vencimiento en abril de 2015.	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>
A la página siguiente	<u>\$ 322,500</u>	<u>\$ 335,202</u>

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
 Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de diciembre de 2014

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
De la página anterior	\$ 322,500	\$ 335,202
Crédito hipotecario por pagar a Bancrea, S. A. Institución de Banca Múltiple, que devenga intereses mensuales en MXN a tasa fija del 11% con vencimiento en enero de 2015.	-	80,000
Crédito hipotecario por pagar a Sofoplus, S. A. P. I. de C. V., SOFOM E.N.R. con intereses pagaderos de manera anticipada en MXN a tasa fija del 16% con vencimiento en mayo de 2015.	80,000	80,000
Crédito hipotecario por pagar a Fondo H, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R. que devenga intereses mensuales en MXN a tasa fija del 15% con vencimiento en abril de 2015.	<u>12,577</u>	<u>20,000</u>
Total préstamos bancarios	<u>\$ 415,077</u>	<u>\$ 515,202</u>

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

b. Préstamos bancarios a largo plazo

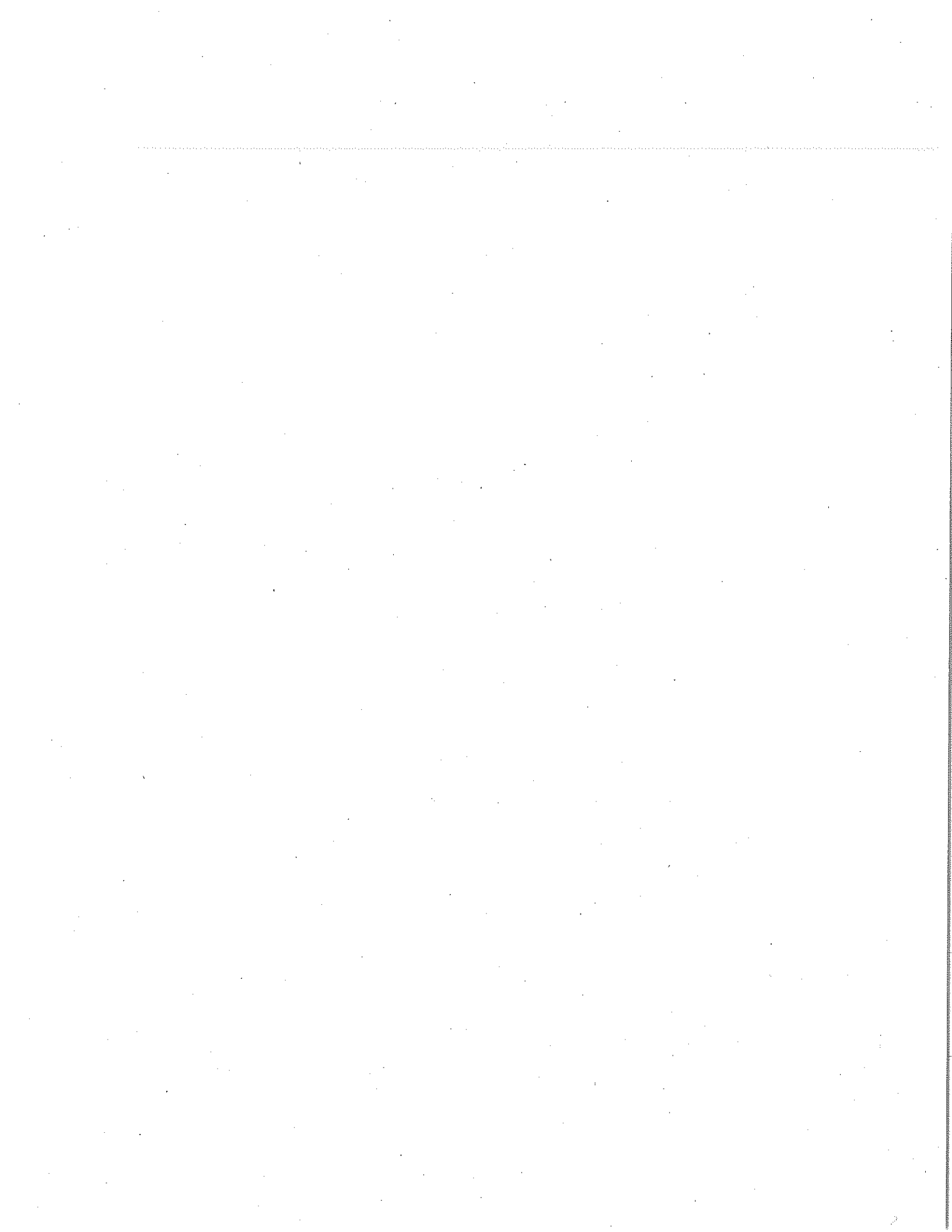
	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Créditos hipotecarios por pagar a GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. (GEREM) con garantía, el cual se divide como sigue:		
a) Créditos hipotecarios por 41,833 y 164,926 milés de dólares estadounidenses, que devenga intereses mensuales a tasa variable LIBOR mensual y trimestral más 1.80% y 3.00%, con vencimiento en 2016 y 2018, respectivamente.	\$ 3,143,781	\$ 3,004,717
b) Crédito hipotecario que devengan intereses mensuales en MXN a tasa variables TIIE 28 días más 6.50% con vencimiento en 2016.	<u>1,349,208</u>	<u>1,375,018</u>
A la página siguiente	<u>\$ 4,492,989</u>	<u>\$ 4,379,735</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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



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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

	31 de marzo de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
De la página anterior	\$ 9,979,251	\$10,130,005
Crédito hipotecario por pagar a Banco Santander (México), S. A., Institución de Banca Múltiple que devenga intereses mensuales en MXN a una tasa variable TIE a 28 días más 3.55% con vencimiento en 2016.	474,962	488,192
Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. en dólares estadounidenses, que devengan intereses mensuales a tasa variable LIBOR 30 días más 2.55% con vencimientos un 2019.	<u>773,356</u>	<u>756,536</u>
	11,227,569	11,374,733
Menos: porción circulante de los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(1,618,327)</u>	<u>(1,338,614)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 9,609,242</u>	<u>\$10,036,119</u>

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

El valor razonable de los créditos a largo plazo al 31 de marzo de 2015 no varió sustancialmente con respecto al determinado al 31 de diciembre de 2014 el cual fue de \$11,686,964. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 2.

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

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

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

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

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
 Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de
 diciembre de 2014

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

c. Certificados bursátiles revolventes

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

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

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

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

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

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

Nota 13 - Provisiones:

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

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

Nota 14 - Partes relacionadas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

14.2. Compensación del personal clave

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

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

Nota 15 - Capital contable:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 17 - Ingresos y costos financieros:

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

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

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

Nota 18 - Impuesto a la utilidad:

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

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

Nota 19 - Información por segmentos:

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

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

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

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

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

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

Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios

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

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

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

19.2 Ingresos inter-segmentos y con terceros

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

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

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

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

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
 Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de
 diciembre de 2014

19.3 Definición de segmentos

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

Nota 20 - Otros ingresos - Neto:

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

Nota 21- Utilidad básica y diluida:

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

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

a. Utilidad por acción básica y diluida de GICSA:

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

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

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

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de
diciembre de 2014

Nota 22 - Contingencias y compromisos:

22.1 Contingencias

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

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

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

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene pasivos vencidos por más de 60 días, incluyendo impuestos a la utilidad, el monto de dichos pasivos asciende a \$1,576,360, y \$1,878,238, respectivamente. Adicionalmente, está en proceso de revisiones de ejercicios fiscales por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT) derivado de incumplimiento en obligaciones. A la fecha la Compañía ha realizado diversas negociaciones y/o pagos que por dichos pasivos, por lo que la Administración no espera ninguna contingencia relevante.

22.2 Compromisos

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

Durante el primer trimestre de 2015 se formalizó el acuerdo de fecha 2 de diciembre de 2014 por el cual una subsidiaria celebró un contrato de promesa de compra-venta con personas físicas por la adquisición de lotes de terreno ubicados en Metepec, Estado de México, del cual a la fecha se ha dado un anticipo de \$484.

Nota 23 - Eventos subsecuentes:

a. Oferta Pública

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

La oferta pública conlleva también el fortalecimiento de la estructura de Gobierno Corporativo del Grupo, con la inclusión de consejeros independientes al Consejo de Administración. Estos cambios surtirán efecto previo a la oferta pública.

Grupo GICSA, S. A. de C. V., y Subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros (no auditados) Intermedios
Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2015 y Combinados al 31 de
diciembre de 2014

b. Reorganización del Grupo

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

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

c. Adquisición de acciones

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

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

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

(Cifras en miles de pesos)

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la compañía.

Primer trimestre de 2015

México DF a 1 de Junio de 2015 Grupo GICSA SA de CV publica sus resultados correspondientes.

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.

Resultado de Operación

Durante el primer trimestre del 2015 las ventas del grupo aumentaron como sigue:

- Ingresos por arrendamiento y premios. Nuestros ingresos por arrendamiento incrementaron de Ps. 484,824 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 542,095 para el mismo periodo en 2015, debido principalmente a incremento por inflación en los contratos de arrendamiento.

- Ingresos por mantenimiento y publicidad. Nuestros ingresos por mantenimiento y publicidad disminuyeron de Ps. 183,468 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 159,000 para el mismo periodo en 2015, debido principalmente a un ligero decremento en la demanda de espacios publicitarios.

- Ingresos por estacionamiento, hospedaje y servicios. Nuestros ingresos por servicios incrementaron de Ps. 95,445 millones en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 324,360 para el mismo periodo en 2015, debido principalmente a recuperaciones de obra ejecutada para terceros en el primer trimestre de 2015.

- Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios. Nuestros ingresos por venta de inventarios inmobiliarios incrementaron de Ps. 28,703 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 47,201 para el mismo periodo en 2015, debido principalmente a un aumento en la venta y entrega de departamentos residenciales.

Durante el primer trimestre del 2015 los Costos y gastos del grupo aumentaron como sigue:

- Costos por ventas de inmuebles y terrenos. Nuestros costos por ventas de inmuebles y terrenos incrementaron, de Ps. 63,539 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 193,936 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015, debido principalmente a gastos de obras ejecutadas por cuenta de terceros.

- Gastos de administración, venta y operación Nuestros gastos de administración, venta y generales incrementaron, de Ps. 275,020 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 492,314 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015, debido principalmente pago de actualizaciones y recargos por la liquidación de impuestos a las autoridades fiscales mexicanas.

Nuestra utilidad de operación incrementó, de Ps. 1,092,075 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 2,715,609 en el mismo periodo para 2015, debido principalmente a un aumento en los ingresos por valuación de propiedades de inversión.

La variación por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión incrementó, de Ps. 615,583 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 2,234,445 en el mismo periodo para 2015, debido principalmente a un aumento en los múltiplos de EBITDA de compañías comparables que se utilizan para valorar las propiedades de inversión.

Nuestros costos financieros netos disminuyeron de Ps. 83,934 de utilidad en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 650,209 de pérdida, debido principalmente al incremento en pérdida cambiaria como resultado del fortalecimiento del Dólar frente al Peso, y una disminución en el valor de los certificados bursátiles de Fibra Uno (CBFI's).

Nuestro impuesto a la utilidad incrementó, de Ps. 529,995 en el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 908,775 en el mismo periodo para 2015, principalmente por el incremento en los impuestos a la utilidad diferidos resultado de la valuación de propiedades de inversión a valor razonable.

Como resultado de los factores mencionados anteriormente, nuestra utilidad neta consolidada aumento, de Ps. 646,054 para el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2014 a Ps. 1,156,625 para el mismo periodo durante 2015.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Nuestra deuda al 31 de marzo de 2015 se ve disminuida debido a que se pagaron parte de los créditos a las siguientes instituciones: Banco Nacional de México, Banco HSBC, Banco Santander Serfin, Créditos hipotecarios GE Real Estate México

Cifras Acumuladas en millones de pesos mexicanos consolidadas

	1Q 15
Ingresos	1,073
UAFIDA	386
Margen UAFIDA	36%
Resultado Neto Mayoritario	494