

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
con informe de los auditores independientes

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

Estados de situación financiera  
Estados de resultados integrales  
Estados de cambios en el capital contable  
Estados de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de  
BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de emisión de la información financiera de la Compañía.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.


Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas. El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.  
Integrante de  
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<b>Activo</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 627,772	\$ 416,934
Partes relacionadas (Nota 5)	463,879	263,582
Cuentas por cobrar	303,118	46,015
Impuestos por recuperar	44,577	17,839
<b>Total del activo corriente</b>	<b>1,439,346</b>	<b>744,370</b>
<b>Activo no corriente:</b>		
Depósitos en garantía	32,264	218
Inversión en asociada (Nota 6)	104,017	25,723
Crédito mercantil	231,495	449,605
Desarrollo inmobiliario (Nota 7)	3,516,564	4,774,616
Mobiliario y equipo, neto (Nota 8)	12,727	18,619
Instrumentos financieros derivados	8,317	-
Activos por impuestos diferidos (Nota 14)	948,826	978,120
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>4,854,210</b>	<b>6,246,901</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 6,293,556</b>	<b>\$ 6,991,271</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Deuda a corto plazo (Nota 9)	\$ 166,667	\$ 211,111
Proveedores y otras cuentas por pagar	514,823	695,672
Impuestos y contribuciones por pagar	14,099	829
Anticipos de clientes (Nota 10)	2,239,760	1,990,090
Otros anticipos recibidos (Nota 11)	-	40,000
Partes relacionadas (Nota 5)	2,282	6,871
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>2,937,631</b>	<b>2,944,573</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Deuda a largo plazo (Nota 9)	2,109,034	2,426,912
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 14)	864,435	959,856
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>2,973,469</b>	<b>3,386,768</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>5,911,100</b>	<b>6,331,341</b>
<b>Capital contable (Nota 13):</b>		
Capital social	1,468,084	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	( 50)	( 50)
	1,468,034	1,021,434
Reserva legal	1,725	1,725
Resultados acumulados:		
De años anteriores	( 789,824)	( 203,231)
Del año	215,984	( 88,498)
	( 573,840)	( 291,729)
Otras cuentas de capital	( 524,831)	( 71,500)
<b>Capital contable atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>371,088</b>	<b>659,930</b>
Participación no controladora	11,368	-
<b>Total del capital contable</b>	<b>382,456</b>	<b>659,930</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 6,293,556</b>	<b>\$ 6,991,271</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Ingresos por enajenación de departamentos	\$ 3,320,788	\$ 1,733,276
Costo de ventas por enajenación de departamentos	( 1,880,033)	( 1,397,731)
Utilidad bruta	1,440,755	335,545
Ingresos y gastos de operación:		
Otros ingresos operativos, neto (Nota 2r)	271,682	158
Gastos de administración	( 337,663)	( 146,125)
Gastos de venta	( 240,237)	( 195,785)
Utilidad de operación	1,134,537	( 6,207)
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	39,298	17,987
Intereses devengados a cargo	( 67,506)	( 85,904)
Intereses por instrumentos financieros derivados	( 3,467)	8,632
Utilidad cambiaria, neta	1,316	2,670
	( 30,359)	( 56,615)
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria (Nota 1. II c)	( 538,237)	-
Participación en los resultados de compañía asociada (Nota 6)	( 71,033)	1,853
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	494,908	( 60,969)
Impuestos a la utilidad (Nota 14)	( 267,556)	( 27,529)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio	227,352	( 88,498)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controladora	215,984	( 88,498)
Participación no controladora	11,368	-
	\$ 227,352	\$ ( 88,498)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 13)

	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Reserva legal	Resultados acumulados	Otras cuentas de capital	Total capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 1,021,484	\$ ( 50)	\$ 1,725	\$ ( 125,404)	\$ ( 71,500)	\$ 826,255	\$ -	\$ 826,255
Reparto de remanentes distribuibles al interés minoritario				( 77,827)		( 77,827)		( 77,827)
Pérdida integral del ejercicio				( 88,498)		( 88,498)		( 88,498)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,021,484	( 50)	1,725	( 291,729)	( 71,500)	659,930		659,930
Aumento de capital social	446,600					446,600		446,600
Efectos de fusión (Nota 1d)				20,395		20,395		20,395
Efecto por adquisición de compañías bajo control común					( 453,331)	( 453,331)		( 453,331)
Reparto de remanentes distribuibles				( 53,477)		( 53,477)		( 53,477)
Disminución de capital				( 465,013)		( 465,013)		( 465,013)
Utilidad integral del año				215,984		215,984	11,368	227,352
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 1,468,084	\$ ( 50)	\$ 1,725	\$ ( 573,840)	\$ ( 524,831)	\$ 371,088	\$ 11,368	\$ 382,456

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el	
	31 de diciembre de 2016	2015
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 494,908	\$ ( 60,969)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación de mobiliario y equipo, neto	5,480	5,169
Intereses devengados a favor	( 39,298)	( 17,987)
Intereses devengados a cargo	67,506	85,904
Intereses por instrumentos financieros derivados	3,467	( 8,632)
Utilidad cambiaria, neta	( 1,316)	( 2,670)
Participación en los resultados de compañía asociada	71,033	( 1,853)
Pérdida en venta de acciones	538,237	-
	<u>1,140,017</u>	<u>( 1,038)</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas	22,736	( 42,102)
Cuentas por cobrar	( 257,103)	( 40,362)
Impuestos por recuperar	( 26,738)	( 8,530)
Depósitos en garantía	( 32,046)	( 218)
Proveedores y otras cuentas por pagar	( 719,086)	161,696
Anticipos de clientes	249,670	951,984
Otros anticipos recibidos	( 40,000)	( 21)
Impuestos y contribuciones por pagar	13,270	( 3,437)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>350,720</u>	<u>1,017,972</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	( 412)	( 4,249)
Aportaciones en asociada	( 175,050)	( 23,870)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	( 491,144)	( 211,184)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	141,689	75,418
Intereses cobrados	7,258	17,987
Desarrollo inmobiliario	1,258,053	( 821,418)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	<u>1,091,114</u>	<u>50,656</u>
Actividades de financiamiento		
Aumento de capital social	446,600	-
Deuda obtenida	2,274,869	699,933
Deuda pagada	( 2,637,191)	( 386,607)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	122,000	-
Préstamos pagados a partes relacionadas	( 568,064)	( 92,361)
Reparto de remanentes distribuibles	( 53,477)	( 77,827)
Disminución de capital	( 465,013)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	<u>( 880,276)</u>	<u>143,138</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	210,838	193,794
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	416,934	223,140
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 627,772</u>	<u>\$ 416,934</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique otra denominación)

1. Información corporativa y eventos relevantes

I. Información corporativa

BeGrand, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "la Compañía"), fue constituida en la Ciudad de México el 7 de marzo de 2014, y tiene como actividad principal participar en el capital social de todo tipo de sociedades y asociaciones, mediante la adquisición y/o suscripción de acciones, así como ser sociedad controladora de las sociedades o asociaciones en las que tenga participación y administrar a otras sociedades o asociaciones. La Compañía es subsidiaria al 99.99% de Be Grand Holding, S.A. de C.V. (BG Holding), compañía mexicana.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

La Compañía no tiene empleados por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, los servicios que se requieren para la administración están a cargo de Be Grand Servicios, S.A. de C.V. (BG Servicios) y Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. (BG Servicios 2), subsidiarias al 99.99% de la Compañía.

La Compañía se encuentra domiciliada en Av. Juan Salvador Agraz 65, Piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

La emisión de los estados financieros consolidados y las notas correspondientes fue autorizada el día 15 de mayo de 2017, por la Administración de la Compañía, estos estados financieros consolidados también deberán ser aprobados por el Consejo de Administración y por la Asamblea General de Accionistas en próximas reuniones. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

## II. Eventos relevantes

### a) Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial CIB/2414 (CIB/2414)

El 18 de noviembre de 2015, Mexplorer Ventura Real Estate Investment Fund, L.P. (Mexplorer), (Fideicomitente Fideicomisario "A", el Fideicomitente "A" y/o el Fideicomisario "A" del CIB/2414), Be Grand 1, S.A. de C.V. (BG 1), (Fideicomitente "B1" del CIB/2414), Be Grand 2, S.A. de C.V. (BG 2), (Fideicomitente "B2" del CIB/2414), CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso CIB/2048 (CIB/2048), (Fideicomitente "B3" del CIB/2414), Nicolás Carracedo Ocejo, por su propio derecho (Fideicomitente "B4" y junto con el Fideicomitente B1, el Fideicomitente B2, y el Fideicomitente B3, indistintamente Fideicomitentes Fideicomisarios "B", los Fideicomitentes "B", o los Fideicomisarios "B" del CIB/2414), y CIBanco (el Fiduciario del CIB/2414), constituyeron un Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial, identificado con el número CIB/2414, el cual tiene por objeto la adquisición, desarrollo y en su caso, la comercialización de proyectos como inversión a largo plazo. El CIB/2414, tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y de conformidad con su naturaleza, se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 392, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).

### b) Fideicomiso de Administración no Empresarial CIB/2418 (CIB/2418)

El 18 de noviembre de 2015, CIBanco, única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Número CIB/2415, (CIB/2415), (Fideicomitente Fideicomisario "A", el Fideicomitente "A" y/o el Fideicomisario "A" del CIB/2418), CIBanco, única y exclusivamente como Fiduciario del CIB/2414, (Fideicomitente Fideicomisario "B", el Fideicomitente "B" y/o el Fideicomisario "B" del CIB/2418), y CIBanco (el Fiduciario del CIB/2418), constituyeron un Fideicomiso de Administración no Empresarial, identificado con el número CIB/2418. El CIB/2418, tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y de conformidad con su naturaleza, se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 392, de la LGTOC.

### c) Compraventa de acciones

El 8 de febrero de 2016, la Compañía celebró un contrato de compraventa de acciones con Polanco Capital & Holding, S.A. de C.V. (Polanco Capital), con la comparecencia y acuerdo de Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. (Polanco), mediante el cual Polanco Capital, adquirió 25,000, acciones ordinarias, nominativas, clase I, serie "B", sin expresión de valor nominal, y 1,087,379,465, acciones ordinarias, nominativas, clase II, serie "B" sin expresión de valor nominal, ambas, representativas del capital social fijo y variable de Polanco, equivalentes al 49% del capital de Polanco. El precio de la venta ascendió a la cantidad de \$36,388,299.64, dólares americanos (USD), y generó una pérdida por venta de acciones que ascendió a \$538,237.

d) Fusión de sociedades

i) Durante el mes de febrero de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se acordó la fusión de BG 2, (en su carácter de sociedad fusionante) y Vinimotors, S.A. de C.V. (Vinimotors), (en su carácter de sociedad fusionada), como parte de las resoluciones alcanzadas, se aprobaron los estados financieros al 31 de enero de 2016, como base para llevar a cabo la fusión. Como consecuencia de la fusión BG 2, adquirió el dominio de todos los bienes, muebles e inmuebles, patentes, marcas, nombres comerciales y demás bienes integrantes del activo de Vinimotors.

ii) Durante el mes de diciembre de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se acordó la fusión de BG 1, (en su carácter de sociedad fusionante) y R Canoa 235, S.A. de C.V. (Canoa), (en su carácter de sociedad fusionada), como parte de las resoluciones alcanzadas, se aprobaron los estados financieros al 30 de diciembre de 2016, como base para llevar a cabo la fusión. Como consecuencia de la fusión BG 1, es sucesor a título universal de todos los derechos y obligaciones de Canoa y adquirió el dominio de todos los bienes, muebles e inmuebles, patentes, marcas, nombres comerciales y demás bienes integrantes del activo de Canoa.

e) Adquisición de participación mayoritaria

Durante el mes de marzo de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, los accionistas mayoritarios de Consorcio ABA, S.A. de C.V., (ABA), acordaron reducir el capital social por la cantidad de \$281,772, equivalentes a 43,440,998 acciones del capital variable serie "A" y 3,000 acciones del capital variable serie "B", quedando como accionista mayoritario con el 99.99% del capital social de ABA, Operadora Be Grand, S.A. de C.V.

2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados y políticas y prácticas contables

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base de costo histórico, a excepción de los instrumentos financieros derivados, los cuales se valúan al valor razonable.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Se ha utilizado el peso mexicano como la moneda funcional y de reporte.

#### b) Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de la Compañía y las de sus subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados para el mismo periodo en el que reporta la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. La mayoría de las compañías operan en el ramo de la construcción de desarrollos inmobiliarios.

Los saldos y operaciones con partes relacionadas han sido eliminados en los estados financieros consolidados. La participación no controlada proviene de las subsidiarias en las que no se posee el 100% de su tenencia accionaria.

La inversión en la compañía asociada, en la cual se ejerce influencia significativa se valúa a través del método de participación, mediante el cual se reconoce la participación de la Compañía, en sus resultados y en el capital.

Los resultados de operación de las subsidiarias y asociada, fueron incorporados en los estados financieros de la Compañía a partir del mes siguiente de su adquisición. Los estados financieros del Fideicomiso a través del cual operan ciertas subsidiarias, son consolidados con la información financiera de la Compañía por considerarse como una entidad de propósito específico.

La inversión en las principales subsidiarias y asociada al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

Nombre de la Compañía	% de participación al 31 de diciembre de		País	Fecha en que empezó a consolidar
	2016	2015		
Controladora:				
Operadora Be Grand, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Desarrolladoras inmobiliarias:				
Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. <sup>(i)</sup>	51.00%	99.99%	México	Mayo 2014
Prestadoras de servicios:				
Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. <sup>(ii)</sup>	99.99%	-%	México	Noviembre 2016

i) Durante el mes de febrero de 2016, la Compañía vendió el 49% de la participación en Polanco

ii) Durante el mes de noviembre de 2016, la Compañía constituyó a BG Servicios 2

### c) Combinación de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios y de entidades asociadas se reconocen bajo el método de adquisición.

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no controladora en la entidad a la fecha de adquisición de subsidiarias. En el caso de adquisición de asociadas, la inversión en asociadas de la Compañía identificada en la adquisición, neta de cualquier pérdida por deterioro.

El crédito mercantil se revisa para determinar su recuperación anualmente, o con mayor frecuencia si se presentan ciertos eventos o cambios que indiquen que el valor neto contable pudiera no ser íntegramente recuperable. La posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE) (o conjunto de ellas) a la que se asocia el crédito mercantil en el momento en que éste se origina. Si dicho valor recuperable es inferior al valor neto contable, se reconoce una pérdida por deterioro en la cuenta de resultados. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el crédito mercantil no fue sujeto a pérdidas por deterioro.

La adquisición de una participación no controlada se considera una transacción entre entidades de control común, y cualquier diferencia entre el precio de compra y el valor en libros de los activos netos adquiridos, se reconoce como una operación de capital.

### d) Clasificación corriente no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o

- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### e) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro. Los ingresos se valúan al valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones definidas en los contratos correspondientes.

La Compañía ha concluido que está actuando como principal en todos los casos, dado que es la principal obligada en todos los acuerdos, puede fijar los precios de venta libremente y está expuesto a los riesgos de crédito e inventario, en adición, la Compañía reconoce sus ingresos conforme a lo siguiente:

##### Ingresos por la enajenación de departamentos

Los ingresos por enajenación de departamentos se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador, generalmente al entregar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la enajenación de departamentos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir neta de devoluciones o descuentos por volumen.

##### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo financiero o pasivo financiero. Los ingresos por intereses devengados a favor se registran como parte del resultado de financiamiento en los estados de resultados.

#### f) Impuestos a la utilidad

##### Impuesto corriente

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

## Impuesto diferido

La Compañía determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12, "Impuesto a las Ganancias".

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

### g) Transacciones en monedas extranjeras

Las operaciones en monedas extranjeras se registran al tipo de cambio en vigor a la fecha de su celebración. Los activos en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago a la fecha de los estados financieros consolidados, se aplican a resultados. En la Nota 12, se presentan los principales activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

### h) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo, se registra a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada. La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, cuando se encuentran disponibles para su uso.

La Compañía evalúa periódicamente los valores residuales, las vidas útiles y métodos de depreciación de su mobiliario y equipo y en su caso el efecto de este cambio en estimación contable es reconocido prospectivamente, a cada cierre de ejercicio, de acuerdo con la NIC 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".



El valor neto en libros de una partida de mobiliario y equipo se deja de reconocer al momento de la venta o cuando ya no se esperen beneficios económicos futuros de su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan de la venta de una partida de mobiliario y equipo representa la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta, si los hubiese, y el valor neto en libros de la partida y se reconoce como otros ingresos de operación u otros gastos de operación cuando se deja de reconocer la partida.

Las tasas de depreciación anuales son las siguientes:

Mobiliario y equipo	2 -10 años
Equipo de oficina	2 años
Equipo de cómputo	2 años
Equipo de transporte	4 años

El valor del mobiliario y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de mobiliario y equipo no fue sujeto a pérdida por deterioro.

#### i) Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento de oficinas se clasifican como capitalizables si el contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento, el contrato contiene una opción de compra a precio reducido, el periodo del arrendamiento es sustancialmente igual a la vida útil remanente del bien arrendado, o el valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual al valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio o valor de desecho.

Cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos y las rentas devengadas se cargan a resultados conforme se incurren.

#### j) Costos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del desarrollo inmobiliario son capitalizados como parte de dicho desarrollo. El resto de los costos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con el financiamiento obtenido.

#### k) Desarrollo inmobiliario

La Compañía contabiliza sus operaciones derivadas de la construcción del desarrollo inmobiliario y la enajenación de departamentos, de conformidad con la CINIIF 15, "Acuerdos para la construcción de desarrollos inmobiliarios". Debido a que la construcción del desarrollo inmobiliario requiere de un periodo de tiempo sustancial, la Compañía capitaliza el resultado de financiamiento incurrido durante el periodo de construcción.

Los anticipos para construcción realizados por la Compañía se reconocen por el monto pagado en el momento en que estos se realizan. Una vez que la obra es ejecutada, el importe relativo se presenta como parte del desarrollo inmobiliario.

#### l) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros que se encuentran dentro del alcance de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", incluyen en términos generales: inversiones en instrumentos financieros, instrumentos de deuda y capital, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, préstamos y financiamientos, cuentas por pagar y pasivos acumulados e instrumentos financieros derivados.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a su compra o emisión, excepto por aquellos designados a su valor razonable a través de resultados. La medición posterior de los activos y pasivos financieros depende de su clasificación, ya sea como activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable, activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar.

Los activos financieros de la Compañía incluyen el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar.

Los pasivos financieros se clasifican conforme a las siguientes categorías con base en la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: pasivos financieros medidos a su valor razonable y pasivos financieros medidos a su costo amortizado.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda, proveedores y otras cuentas por pagar, anticipos de clientes, otros anticipos recibidos, cuentas por pagar a partes relacionadas e instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados se reconocen a su valor razonable y la deuda a corto y largo plazo se contabilizan como pasivos financieros medidos a su costo amortizado.

### Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solamente si (i) existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

### Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los intermediarios financieros (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia, referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar, análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

La jerarquía utilizada para determinar los valores razonables es como sigue:

Nivel 1. Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2. Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, directamente (precios) o indirectamente (derivadas de precios) y;

Nivel 3. Variables utilizadas para el activo o pasivo que no estén con base en datos observables de mercado (variables no observables).

### m) Instrumentos financieros derivados

La Compañía está expuesta a riesgos por tasas de interés, los cuales trata de mitigar a través de un programa controlado de administración de riesgos, mediante la utilización de instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados de la Compañía no califican para fines de cobertura contable, por lo que se clasifican como instrumentos de negociación y los cambios en su valor razonable se reconocen en los resultados del ejercicio dentro del rubro de resultado de financiamiento.

Los instrumentos derivados se reconocen en el estado de situación financiera a su valor razonable, el cual se obtiene de las instituciones financieras con las cuales se celebraron dichos acuerdos, y es política de la Compañía comparar dicho valor razonable con la valuación proporcionada por un proveedor de precios independiente contratado por la Compañía.

n) Deterioro de activos de larga duración

Se tiene la política de evaluar la existencia de indicios de deterioro sobre el valor de los activos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo éste mayor que el valor razonable, deducido de costos de enajenación, y su valor en uso.

Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en los resultados del ejercicio de que se trate.

Los cargos por depreciación y/o amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. Se analiza el deterioro de cada activo individualmente considerado, excepto cuando se trata de activos que generan flujos de efectivo que son interdependientes con los generados por otros activos (UGE).

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía utiliza los planes estratégicos de las distintas UGE a las que están asignadas los activos. Dichos planes estratégicos generalmente abarcan un periodo de 1 a 3, años. Para periodos superiores, a partir del quinto año se utilizan proyecciones basadas en dichos planes estratégicos aplicando una tasa de crecimiento esperado constante o decreciente.

Las premisas utilizadas para llevar a cabo las proyecciones fueron las siguientes:

- Clientes actuales y crecimiento esperado
- Situación del mercado y expectativas de penetración

Costo promedio ponderado de capital (WACC por sus siglas en inglés) y Participantes en el Mercado (Market Participant)

Para la determinación de la tasa de descuento, se utilizó la WACC y fue determinada para cada una de las UGE, en términos reales. Se consideraron como fuentes de información en lo relativo al Retorno Libre y Retorno de Mercado información proporcionada por agencias especializadas con información a la fecha más reciente o más próxima al cierre de los estados financieros.

Las tasas de descuento estimadas para realizar las pruebas de deterioro de conformidad a la NIC 36, "Deterioro del Valor de los Activos", para cada UGE, consideran supuestos de participantes de mercado. Los participantes de mercado fueron seleccionados tomando en consideración tamaño, operación y características de negocios similares a los de la Compañía.

Las proyecciones se realizaron en la moneda funcional de cada UGE, sin considerar inflación y los valores en libros de los activos, el crédito mercantil, el capital contable, la deuda con costo y el efectivo.

ñ) Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Los equivalentes de efectivo están representados por depósitos a corto plazo que se realizan por periodos variables de entre un día y tres meses, y devengan intereses a las tasas de depósitos a corto plazo aplicables. Tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

o) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con NIIF requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. La Compañía basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados fueron preparados. Sin embargo, circunstancias existentes y estimaciones acerca de eventos futuros pueden cambiar debido a cambios en el mercado o en circunstancias fuera del control de la Compañía. Tales cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- Deterioro de activos de larga duración y crédito mercantil
- Valor razonable de instrumentos financieros
- Activos por impuestos diferidos de pérdidas fiscales pendientes de amortizar

p) Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera, y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

q) Estado consolidado de flujos de efectivo

El estado consolidado de flujo de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el periodo. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con la pérdida antes de impuestos a la utilidad, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

Los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron preparados bajo el método indirecto.

r) Presentación del estado de resultados integrales

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía se presentan de acuerdo a su función, lo que permite conocer sus niveles de pérdida de operación, ya que esta clasificación permite su comparabilidad de acuerdo a la industria en que opera la Compañía.

La utilidad de operación se presenta ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La pérdida de operación comprende los ingresos por enajenación de departamentos, ingresos por servicios y el costo de ventas y gastos de operación. Los rubros de otros ingresos y otros gastos se integran como sigue:

	2016	2015
Otros ingresos:		
Cancelación de efectos de actualización (B-10)	\$ 242,672	\$ -
Reembolso de gastos	43,951	10,354
Penalización y moratorios	9,438	-
Asesorías y consultorías	628	943
Acabados y accesorios	189	2,623
	\$ 296,878	\$ 13,920
Otros gastos:		
Gastos de obra	\$ ( 25,196)	\$ ( 13,762)
Otros ingresos operativos, neto	\$ 271,682	\$ 158

3. Nuevos pronunciamientos contables

A continuación se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros que todavía no están en vigor.

### NIIF 9, *Instrumentos financieros: Clasificación y medición*

Esta norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación, la medición, el deterioro y la contabilidad de coberturas. La aplicación de esta norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada. La aplicación de la norma se requiere retroactivamente, pero no requiere modificar la información comparativa. Se permite la aplicación anticipada de las versiones previas de la NIIF 9, (2009, 2010 y 2013) si la fecha inicial de la aplicación es anterior al 1 de febrero de 2016.

### NIIF 15, *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

Esta norma fue publicada en mayo de 2016, y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con esta norma el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de esta NIIF suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.

Esta norma deroga todas las normas anteriores de reconocimiento de ingreso. La aplicación de esta norma se requiere de forma retroactiva total o retroactiva parcial, para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada.

Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28: Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones abordan el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28, en el tratamiento de la pérdida de control. Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida derivada de la venta o la aportación de activos que constituyen un negocio, tal como se define en la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio conjunto, se debe reconocer en su totalidad. Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida resultante de la enajenación o aportación de activos que no constituyen un negocio se reconocerá sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados con la asociada o el negocio conjunto. El IASB ha aplazado la fecha de aplicación de estas modificaciones indefinidamente, pero una entidad que adopte anticipadamente las modificaciones debe aplicarlas prospectivamente.

Modificaciones a la NIC 7, - Iniciativa sobre Información a revelar

Las modificaciones a la NIC 7, *Estado de Flujos de Efectivo* forman parte de la Iniciativa sobre Información a revelar del IASB y requieren que se proporcione información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios que provengan de flujos de efectivo como los que no se deban a flujos de efectivo.

En la aplicación inicial de la modificación, las entidades no están obligadas a proporcionar información comparativa para los ejercicios anteriores. Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen del 1 de enero de 2017, o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.

## Modificaciones a la NIC 12, Reconocimiento de los activos por impuestos diferidos de pérdidas no realizadas

Las modificaciones aclaran que una entidad necesita considerar si la normativa fiscal restringe los beneficios fiscales que se pueden utilizar para compensar la diferencia temporaria deducible.

Además, las modificaciones proporcionan una guía sobre la forma en que una entidad debe determinar los beneficios fiscales futuros y explican las circunstancias en las que el beneficio fiscal puede incluir la recuperación de algunos activos por un importe superior a su valor en libros.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones de forma retroactiva. Sin embargo, en la aplicación inicial de las modificaciones, el cambio en el patrimonio del primer ejercicio que se presente puede registrarse en reservas (o en otro componente del patrimonio, según sea más apropiado), sin tener que repartir el efecto del cambio entre reservas y otros componentes de patrimonio. Las entidades que apliquen esta exención deben informar sobre ello.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen el 1 de enero de 2017, o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un ejercicio anterior, debe informar sobre ello.

## NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16, fue emitida en enero de 2016, y reemplaza a la NIC 17, *Arrendamientos*, CINIIF 4, *Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento*, SIC-15, *Arrendamientos operativos-Incentivos* y SIC-27, *Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento*. La NIIF 16, establece los principios para el reconocimiento, la valuación, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12, meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.



Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el importe de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16, no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17. Los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación que en la NIC 17, y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16, también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La NIIF 16, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen el 1 de enero de 2019, o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada, pero no antes de que una entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

#### *Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2012-2014*

Estas mejoras incluyen:

##### *Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa sobre información a revelar*

Las modificaciones a la NIC 1, *Presentación de Estados Financieros* aclaran, en lugar de cambiar de manera significativa, los requisitos de la NIC 1. Las modificaciones aclaran:

- Los requisitos de materialidad de la NIC 1
- Que las partidas específicas del estado de resultados, del estado de otros resultados integrales y del estado de situación financiera se pueden desagregar
- Que las entidades tienen flexibilidad respecto al orden en que se presentan las notas de los estados financieros
- Que la participación en otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación se debe presentar de forma agregada en una sola línea, y clasificadas entre aquellas partidas que serán o no serán posteriormente reclasificados al estado de resultados.

Por otra parte, las modificaciones aclaran los requisitos que se aplican cuando se presentan subtotales adicionales en el estado de situación financiera y en los estados de resultados y otros resultados integrales. Estas modificaciones no han tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Efectivo en bancos	\$ 433,545	\$ 105,575
Inversiones de realización inmediata	23,516	291,021
Depósitos bancarios en moneda extranjera	2,293	338
Fondos en fideicomisos	168,418	20,000
	<u>\$ 627,772</u>	<u>\$ 416,934</u>

La Compañía y subsidiarias, operan con diferentes fideicomisos, los cuales, son utilizados para la administración, adquisición, desarrollo y en su caso, la comercialización de proyectos como inversión a largo plazo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de fondos en el fideicomisos ascendió a \$168,418, y \$20,000, respectivamente.

#### 5. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Todas las compañías son consideradas como asociadas o afiliadas de la Compañía ya que sus principales accionistas son directa o indirectamente accionistas de las partes relacionadas.

	Relación	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Por cobrar:			
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal <sup>(i)</sup>	Afiliada	\$ 216,835	\$ 132,554
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V. <sup>(ii)</sup>	Afiliada	158,569	-
IDU Insurgentes, S.A. de C.V. <sup>(iii)</sup>	Afiliada	23,200	45,936
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V. <sup>(iv)</sup>	Afiliada	21,656	3,115
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. <sup>(v)</sup>	Afiliada	19,848	-
Irkon Concesiones, S.A. de C.V. <sup>(vi)</sup>	Afiliada	9,606	707
Irkon Holdings, S.A. de C.V. <sup>(vii)</sup>	Afiliada	5,475	35,339
Fideicomiso Ceylán CIB / 2310 <sup>(viii)</sup>	Afiliada	5,213	-
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V. <sup>(ix)</sup>	Afiliada	3,084	3,831
IDU Holding International	Afiliada	150	150
Inmobiliaria Productos Automotrices México, S.A. de C.V.	Afiliada	74	74
Fideicomiso HSBC F/253880	Afiliada	70	70
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Controladora	57	52
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	42	189
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V.	Afiliada	-	41,234
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	-	257
Edificadora SANMI, S.A. de C.V.	Afiliada	-	58
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	-	16
		<u>\$ 463,879</u>	<u>\$ 263,582</u>

	Relación	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Por pagar:			
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	\$ 2,210	\$ 2,210
Irkon Concesiones S.A. de C.V. <sup>(x)</sup>	Afiliada	38	-
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	34	34
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Afiliada	-	1,402
NIC Global, S.A. de C.V.	Afiliada	-	1,624
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	-	1,457
Sanz Arquitectos, S.A. de C.V.	Afiliada	-	74
Inmobiliaria Colonia del Valle, S.A. de C.V.	Afiliada	-	58
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	-	12
		<u>\$ 2,282</u>	<u>\$ 6,871</u>

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

	Relación	Al 31 de diciembre de		
		2016	2015	
Ingresos:				
IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	Comisiones <sup>(iii)</sup>	Afiliada	\$ 59,600	\$ 39,600
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V.	Intereses <sup>(ii)</sup>	Afiliada	8,201	-
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses <sup>(vii)</sup>	Afiliada	4,451	274
	Reembolso de gastos	Afiliada	131	-
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses <sup>(i)</sup>	Afiliada	4,124	2,122
	Comisiones	Afiliada	-	6,583
	Servicios administrativos y operativos	Afiliada	-	3,017
	Reembolso de gastos	Afiliada	65	-
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses <sup>(iv)</sup>	Afiliada	953	100
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses <sup>(v)</sup>	Afiliada	732	-
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses <sup>(vi)</sup>	Afiliada	366	6
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	Intereses <sup>(ix)</sup>	Afiliada	-	2,332
Fideicomiso Ceylán CIB / 2310	Intereses <sup>(viii)</sup>	Afiliada	98	-
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Intereses	Controladora	5	2
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	2,449
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	95
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	14
Fideicomiso HSBC F/253880	Intereses	Afiliada	-	6
Gastos:				
Grupo Inmobiliario CARR S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	2,686	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	1,046	13,399
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	103	-
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	1,904
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	34	-
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses	Afiliada	17	358
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses <sup>(x)</sup>	Afiliada	33	-
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	1

i) Durante el ejercicio 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal (F/263117), por la cantidad de \$118,155 y \$184,850, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$4,124 y \$2,122, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a F/263117, ascendió a \$216,835 y \$132,554, respectivamente.

ii) Durante el ejercicio de 2016, se otorgaron diversos préstamos a Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V., (OAI), por la cantidad de \$149,056, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$8,201. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a OAI, ascendió a \$158,569.

iii) Durante el mes de enero de 2015, se celebró un contrato con IDU Insurgentes, S.A. de C.V. (IDU Insurgentes), por la prestación de servicios y comercialización de Inmuebles, el cual establece la cantidad mensual de \$3,300, más IVA. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de servicios y comercialización ascendió a \$59,600 y \$39,600. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta por cobrar a IDU Insurgentes por concepto de servicios de comercialización ascendió a \$23,200 y \$45,936, respectivamente.

iv) Durante el ejercicio 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V. (Lancedo), por la cantidad de \$20,551 y \$3,000, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de intereses en resultados ascendió a \$953 y \$100, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Lancedo ascendió a \$21,656 y \$3,115, respectivamente.

v) Durante el ejercicio de 2016, se otorgaron diversos préstamos a Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., (Inversiones), por la cantidad de \$19,000, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1, puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$732. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Inversiones, ascendió a \$19,848.

vi) Durante el ejercicio 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Irkon Concesiones, S.A. de C.V., (Irkon Concesiones), por la cantidad de \$9,180 y \$700, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$366 y \$6, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Irkon Concesiones, ascendió a \$9,606 y \$707, respectivamente.

vii) Durante los ejercicios 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Irkon Holdings, S.A. de C.V., (Irkon Holdings), por la cantidad de \$70,933 y \$40,500, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$4,451 y \$274, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Irkon Holdings, ascendió a \$5,475 y \$35,339, respectivamente.

viii) Durante el ejercicio de 2016, se otorgaron diversos préstamos a Fideicomiso Ceylán CIB /2310, (Ceylán), por la cantidad de \$5,100, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$98. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Ceylán, ascendió a \$5,213.

ix) Durante el ejercicio de 2015, se otorgaron diversos préstamos a Grupo Inmobiliario CARR, S.A.P.I. de C.V. (GICARR), por la cantidad de \$40,500, a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,332. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de intereses por cobrar a GICARR ascendió a \$3,084 y \$3,831, respectivamente.

x) Durante el ejercicio de 2016, se recibieron diversos préstamos de Irkon Concesiones, S.A. de C.V. (Irkon Concesiones), por la cantidad de \$7,700, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe de intereses en resultados ascendió a \$33. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por pagar a Irkon Concesiones ascendió a \$38.

c) Las operaciones entre partes relacionadas tales como préstamos y prestación de servicios están pactadas a valores de mercado equivalentes a transacciones con partes independientes.

## 6. Inversión en asociada

a) Al 31 de diciembre de 2015, la inversión en asociada se integra de la siguiente forma:

	<u>2015</u>
Asociada:	
Consortio ABA, S.A. de C.V.	<u>\$ 25,723</u>

ABA tiene como actividad principal promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles y civiles, adquirir acciones o participaciones en el patrimonio, adquirir, gravar, rentar y administrar bienes raíces en general, ejecutar y celebrar cualesquiera, actos o contratos civiles o mercantiles que estén directa o indirectamente relacionados con el objeto social y que estén permitidos por la ley.

b) A continuación se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2015, en la inversión en asociada:

	Prima en suscripción de acciones	Inversión en asociada	Participación en el resultado de compañía asociada	Al 31 de diciembre de 2015
Consorcio ABA, S.A. de C.V.	\$ 21,483	\$ 2,387	\$ 1,853	\$ 25,723

c) A continuación se muestra un resumen con la información financiera de ABA:

	Consorcio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de situación financiera	
Activos corriente	\$ 133
Activos no corriente	82,525
Total de activos	<u>\$ 82,658</u>
Total del capital contable	\$ 82,658
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 82,658</u>
	Consorcio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de resultados	
Pérdida de operación	\$ ( 1,436)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>( 2,186)</u>
Utilidad Integral del año	<u>\$ 37,060</u>

d) Durante el mes de marzo de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, los accionistas mayoritarios de ABA, acordaron reducir el capital social, quedando como accionista mayoritario con el 99.99% del capital social de ABA, Operadora Be Grand, S.A. de C.V.

e) Al 31 de diciembre de 2016, la inversión en asociada se integra de la siguiente forma:

	<u>2016</u>
Asociada:	
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V.	<u>\$ 104,017</u>

Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V. (CABCAR), tiene como actividad principal promover, organizar y administrar, toda clase de sociedades mercantiles y civiles, adquirir acciones o participaciones en el patrimonio, adquirir gravar, rentar y administrar bienes raíces en general, ejecutar y celebrar cualesquiera, actos o contratos civiles o mercantiles que estén directa o indirectamente relacionados con el objeto social y que estén permitidos por la ley.

f) A continuación se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2016, en la inversión en asociada:

	Al 31 de diciembre de 2015	Aportaciones	Participación en el resultado de compañía asociada	Al 31 de diciembre de 2016
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V.	\$ -	\$ 175,050	\$ ( 71,033)	<u>\$ 104,017</u>

g) A continuación se muestra un resumen con la información financiera de CABCAR:

	<u>Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V. 2016</u>
Estado de situación financiera	
Activos corriente	\$ 188,832
Activos no corriente	5,009
Total de activos	<u>\$ 193,841</u>
Total del pasivo	\$ 170
Total del capital contable	193,671
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 193,841</u>
	<u>Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V. 2016</u>
Estado de resultados	
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ ( 18,388)</u>
Pérdida integral del año	<u>\$ ( 13,379)</u>

h) La participación en los resultados de la compañía asociada representó por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, un cargo a resultados por un monto de \$71,033.

## 7. Desarrollo inmobiliario

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el desarrollo inmobiliario se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Terreno	\$ 2,094,984	\$ 1,887,061
Anticipos para construcción	409,355	219,946
Construcción en proceso	1,012,225	2,667,609
	<u>\$ 3,516,564</u>	<u>\$ 4,774,616</u>

b) A continuación se presenta una conciliación de la construcción en proceso, incluyendo el resultado de financiamiento capitalizado:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo inicial	\$ 2,667,609	\$ 2,712,485
Construcción en proceso	(1,843,362)	( 226,140)
Resultado de financiamiento capitalizado	187,978	181,264
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 1,012,225</u>	<u>\$ 2,667,609</u>

c) A continuación se mencionan los desarrollos inmobiliarios que tienen las subsidiarias de la Compañía:

- BG 1

Durante el ejercicio 2012, BG 1, adquirió el terreno de la fracción "A", conformado por los lotes marcados con los números 2, 3 y 4, de dicha fracción, del anteriormente Rancho San Lino ubicado sobre la carretera México - Toluca, Delegación Álvaro Obregón, con el objeto de realizar la construcción del Desarrollo Inmobiliario Be Grand Lomas (BG Lomas). El importe pagado por la Compañía por la adquisición de dichos predios ascendió a \$83,400. El proceso de demolición y adecuación concluyó durante 2013.

Durante el ejercicio de 2013, BG 1, concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I a IV de BG Lomas, las cuales se distribuye en cuatro torres con un total de 360, departamentos; durante el mismo ejercicio, BG 1, inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I y II, las cuales consisten en dos torres de 80 y 110 departamentos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1, contaba con una promesa de venta de 37 y 74 departamentos que representaron el 46% y 67% de la Fase I y II, respectivamente.



Durante el ejercicio 2014, BG 1, inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase III de BG Lomas, la cual consiste en una torre de 110 departamentos. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1 contaba con una promesa de venta de 56 departamentos que representaron el 51% de dicha Fase.

El 7 de enero de 2015, a través de un contrato de desarrollo y comercialización de Inmuebles, BG 1 adquirió los derechos de Copropiedad correspondientes al 70% del F/263117, mediante dicho contrato, se acordó que la repartición de los ingresos, costos y gastos del proyecto relacionado, serán aplicados de manera proporcional al porcentaje de los derechos de la Copropiedad.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase IV de Be Grand Lomas, la cual consiste en una torre de 62 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, se tiene un departamento por escriturar.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Park Bosques, la cual consiste en una torre de 97 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, se tenía una promesa de venta 43 departamentos que representan el 44% de dicha torre.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Contadero, la cual consiste en una torre de 271 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, BG1 contaba con una promesa de venta 125 departamentos que representan el 46% de dicha torre.

- BG 2

Durante el ejercicio de 2012, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Calzada del Hueso, C.P. 14300, Delegación Tlalpan, Ciudad de México, por un valor de \$259,000, para la construcción del desarrollo "Be Grand Coapa". El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de la Fase III del desarrollo, concluyó durante el ejercicio 2012, durante el mismo ejercicio BG 2 concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de IV de Coapa, la cual consistió en 640 departamentos distribuidos en 16 torres.

Durante el ejercicio de 2012, BG 2 inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Coapa, la cual consiste en cuatro torres de 152 departamentos. Al 31 de diciembre de 2014, la totalidad de los departamentos correspondientes a la Fase I fueron entregados a sus propietarios.

Durante el ejercicio de 2013, BG 2 adquirió la propiedad de varios terrenos ubicados en el Ejido "La Purísima" del Municipio de Loreto, Baja California Sur, por un valor de \$230,000, al 31 de diciembre de 2015, BG 2 no ha realizado actividad alguna en dichos terrenos.

Durante el ejercicio de 2013, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 3996, C.P. 01900, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, por un valor de \$20,000, para la construcción de "Be Grand Pedregal". El proceso de acondicionamiento del terreno concluyó durante el ejercicio 2013. Durante el mismo ejercicio BG 2, concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de Be Grand Pedregal, la cual consistió en una torre de 325 departamentos y durante el mismo ejercicio, BG 2 inició con la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2015, BG 2 contaba con una promesa de venta por la totalidad de los departamentos del proyecto.

Durante el ejercicio 2015, BG 2 inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase II de Coapa, la cual consiste en cuatro torres de 160 departamentos. Al 31 de diciembre de 2015, BG 2 contaba con una promesa de venta de 130 departamentos que representaron el 81% de dicha Fase.

Durante el ejercicio 2015, BG 2, adquirió un predio en Anillo Periférico 5146, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, se concluyó el presupuesto y planeación del proyecto que consta de 331 departamentos y se inició la obra civil durante el mes de noviembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2015, BG 2, contaba con una promesa de venta de 93 departamentos que representan el 43% de dicha Fase.

Al 31 de diciembre de 2016, se contaba con una promesa de venta de 188 departamentos de los 331 departamentos que consta el proyecto.

- Polanco

El 26 de agosto de 2008, Polanco adquirió la propiedad de un terreno ubicado en la Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, por un valor de \$870,174, equivalentes a 86 millones de USD a un tipo de cambio de \$10.1183, para la construcción del desarrollo inmobiliario Alto Polanco. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de Alto Polanco concluyó durante el ejercicio de 2011.

Durante el ejercicio de 2012, Polanco concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de VI de Alto Polanco, la cual consistió en una torre de 469 departamentos. Con el objeto de llevar a cabo la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Alto Polanco, el 5 de noviembre de 2012, la Compañía firmó un contrato por concepto de obra a precio alzado con Lebank, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2015, la construcción se terminó a excepción de algunos detalles en departamentos y roof gardens. Se inició con la escrituración y entrega de 85 departamentos.

Durante el ejercicio 2015, Polanco inició la construcción de la torre 2, concluyendo la cimentación y las cisternas, la cual llegó a un avance del 8% con una promesa de venta de 384 departamentos, así mismo se inició la construcción del basamento de la torre 3 y 4, llegando a un 2% de avance.

Durante el ejercicio 2016, la torre 2 lleva el 80% de construcción, con una promesa de venta de 384 departamentos, así mismo la torre 3 y 4, tiene un avance de construcción del 50%.

- Coyoacán

Durante el ejercicio de 2009, Coyoacán adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Calzada de Tlalpan 2971, Delegación Coyoacán, Ciudad de México, por un valor de \$42,775, para la construcción del desarrollo inmobiliario Coyoacán. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de Coyoacán concluyó durante el ejercicio de 2010.

Durante el ejercicio de 2010, Coyoacán concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I a IV de Coyoacán, la cual se integra por 368 departamentos distribuidos en 8 torres.

Durante el mes de noviembre de 2010, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Coyoacán, la cual consiste en 71 departamentos distribuidos en las torres I, II y III.

Durante el mes de diciembre de 2011, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase II de Coyoacán, la cual consiste en 120 departamentos distribuidos en las torres IV, V y VI.

Durante el mes de marzo de 2013, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase III de Coyoacán, la cual consiste en 105 departamentos de la torre VII.

Durante el mes de junio de 2014, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase IV de Coyoacán, la cual consiste en 72 departamentos de la torre VIII.

Al 31 de diciembre de 2015, 368 departamentos correspondientes a las Fases I, II y III, se encuentran concluidos, mientras que la Fase IV tiene un avance de un 74% en la construcción de la obra civil de la torre VIII.

Al 31 de diciembre de 2016, se concluyó al 100% la construcción de la Fase IV, vendiendo 367 departamentos y quedando con la promesa de venta de un departamento para el ejercicio 2017.

## 8. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el mobiliario y equipo se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de			
	2016		2015	
	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Mobiliario y equipo	\$ 25,550	\$ 16,668	\$ 25,550	\$ 13,018
Equipo de cómputo	5,836	2,697	4,510	1,264
Equipo de oficina	4,746	4,408	6,484	4,213
Equipo de transporte	1,010	642	1,010	440
	<u>\$ 37,142</u>	<u>\$ 24,415</u>	<u>\$ 37,554</u>	<u>\$ 18,935</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 12,727</u>		<u>\$ 18,619</u>	

El gasto por depreciación de mobiliario y equipo por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascendió a \$5,480 y \$5,169, respectivamente.

## 9. Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la deuda a corto plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	2016	2015
Pesos mexicanos:					
	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R <sup>(i)</sup>	16% fija	2016	\$ 166,667	\$ 111,111
	Banco Santander México, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple <sup>(ii)</sup>	TIE+3.30%	2016	-	100,000
				<u>\$ 166,667</u>	<u>\$ 211,111</u>

· Operadora

i) Fideicomiso de garantía

Conforme a los requerimientos del contrato de crédito, durante el mes de mayo de 2014, se celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Fuente de Pago No. CIB/2008, (CIB/2008) con CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R por un monto de hasta \$500,000, con un plazo de vencimiento en 2019, los cuales generaran intereses ordinarios por una tasa fija del 16%. Al 31 de diciembre de 2016, la Operadora tiene una deuda por pagar de \$166,667.

- Polanco

ii) Durante el mes de diciembre de 2015, Polanco celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la Fase I de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$100,000, con vencimiento al mes de marzo 2016, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30, puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, Polanco liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Al 31 de diciembre de	
				2016	2015
Pesos mexicanos:					
	Banco Santander México, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple <sup>(iii, viii, xi, xii, xiii)</sup>	TIIE+3.30%	2018	\$ 521,487	\$ 441,418
		TIIE+3.30%	2020	458,800	-
		TIIE+3.30%	2020	173,907	-
		TIIE+3.30%	2017	-	873,052
		TIIE+3.35%	2018	-	195,789
	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple <sup>(iv, v, vi, vii, xiv)</sup>	TIIE 3.25%	2019	441,438	163,039
		TIIE+3.50%	2018	100,000	-
		TIIE+3.00%	2019	7,000	-
		TIIE+3.30%	2017	-	281,880
		TIIE+3.25%	2017	-	82,845
	Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. <sup>(ix)</sup>	TIIE+2.90%	2020	184,180	-
	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R <sup>(x)</sup>	16% fija	2019	222,222	388,889
				<u>\$ 2,109,034</u>	<u>\$ 2,426,912</u>

- BG1

iii) Durante el mes de febrero de 2015, BG1, celebró un contrato de crédito simple con Santander para la construcción de la torre III de Grand Park San Ángel por una línea de crédito hasta por un monto de \$422,000, con vencimiento al mes de febrero de 2018, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.35 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días, los cuales se destinarán a la construcción de la torre III de Grand Park San Ángel, Be Grand 1 liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

iv) Durante el mes de febrero de 2015, BG-1 celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, destinado para capital de trabajo de la Fase III de BG Lomas, por una línea de crédito hasta por un monto de \$359,976, con vencimiento al 26 de febrero de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Be Grand 1 liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

v) Durante el mes de septiembre de 2016, BG1, celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo del proyecto Contadero, hasta por un importe de \$546,169, los cuales se podrán disponer en 4 Fases; en la primer Fase hasta por un monto de \$123,116, equivalentes a 79 viviendas, en la segunda Fase hasta por un monto de \$152,187, equivalentes a 79 viviendas, en la tercera Fase hasta por un monto de \$180,061, equivalentes a 81 viviendas y en la cuarta Fase hasta por un monto de \$90,803, equivalentes 32 viviendas; con vencimiento al mes de marzo de 2019, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.00% puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, BG1 solo dispuso de un monto de \$7,000.

· BG2

vi) Durante el mes de agosto de 2014, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo de Be Grand Pedregal, hasta por un importe de \$500,981, con vencimiento en agosto 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25% sobre una TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, B G2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$441,438.

vii) Durante el mes de junio de 2015, la Compañía celebró un contrato de crédito revolvente con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo de Alto Pedregal, hasta por un importe de \$100,000, con vencimiento en julio 2018, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.50% sobre una TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, B G2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$100,000.

viii) Durante el mes de junio de 2016, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con Santander, destinado para capital de trabajo del Proyecto Coapa de la Fase 3 y 4, hasta por un importe de \$438,380, los cuales serán destinados para la Fase 3, hasta por un importe \$218,447, y para la Fase 4, hasta por un importe de \$219,932, con vencimiento al mes de junio de 2020, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.30 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$173,907.

ix) Durante el mes de abril de 2016, BG2, celebró un contrato de crédito simple con Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. (Banorte), destinado para capital de trabajo del Proyecto Alto Pedregal hasta por un importe de \$657,000, con vencimiento al mes de marzo de 2020, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 2.90, puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$184,180.

- Operadora

- x) Fideicomiso de garantía

Conforme a los requerimientos del contrato de crédito, durante el mes de mayo de 2014, se celebró el contrato de Fideicomiso CIB/2008, entre Carr Holdings, S.A. de C.V. (CARR), GICARR, Operadora, la Compañía, BG Servicios, BG 2, Coyoacán, BG 1 y Canoa (como Fideicomitentes y Fideicomisarios en segundo lugar, respecto de los bienes cuya propiedad transmitan al CIB/2008), CSCK (como Fideicomisario en primer lugar), y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CI Banco) (como Fiduciario), los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria del 16% fija, convencimiento en junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía pagó se tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$222,222.

- Polanco

xi) Durante el mes de mayo de 2014, Polanco celebró un convenio modificadorio al contrato de crédito simple con Santander, con el objeto de incrementar la línea de crédito original hasta por un monto de \$1,100,000, con vencimiento en 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.30 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Por el periodo de enero a diciembre de 2015 y 2014, la Compañía realizó disposiciones por \$169,347 y \$695,615, respectivamente. Este contrato obliga a Polanco a destinar el importe del crédito al financiamiento de la construcción de 469, viviendas integrantes del conjunto habitacional que se denominara "Alto Polanco Fase II". Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, Polanco tiene una deuda por pagar de \$873,052 y \$930,615, respectivamente. Polanco liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

xii) Durante el mes de abril de 2015, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de Alto Polanco T2, por una línea de crédito hasta por un monto de \$950,000, con vencimiento al mes de abril 2018, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, Polanco, tiene una deuda por pagar de \$521,487.

xiii) Durante el mes de marzo de 2016, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$1,200,000, con vencimiento al mes de marzo 2020, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, Polanco, tiene una deuda por pagar de \$458,800.

· Coyoacán

El 27 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, para la conclusión de la fase III del Proyecto Coyoacán, por una línea de hasta por un monto de \$108,735, con vencimiento al 27 de marzo de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, Coyoacán tiene una deuda por pagar de \$82,845. Coyoacán liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de intereses devengados de las Desarrolladoras, ascendió a \$187,978 y \$181,264, respectivamente, los cuales se presentan dentro del rubro de desarrollo inmobiliario como parte del resultado de financiamiento capitalizado. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de intereses fue pagado en su totalidad.

Los contratos de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de la Compañía las cuales, entre otras, limitan la capacidad de las subsidiarias de la Compañía de consolidarse o fusionarse con otras compañías o vender sustancialmente todos sus activos;

Adicionalmente, la Compañía y, en su caso, sus subsidiarias, están obligadas a mantener ciertas razones financieras, de conformidad con dichos contratos de crédito. A la fecha de estos estados financieros consolidados, la Compañía y sus subsidiarias se encuentran en cumplimiento de dichas obligaciones.

## 10. Anticipos de clientes

A continuación se presenta un análisis de los saldos de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Concepto	Saldo inicial 2015	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2016
Anticipos de clientes	\$ 1,990,090	\$ 739,124	\$ ( 489,454)	\$ 2,239,760

## 11. Otros anticipos recibidos

A continuación se presenta un análisis de los saldos de otros anticipos recibidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Concepto	Saldo inicial 2015	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2016
Anticipos por la promesa de venta de terreno	\$ 40,000	\$ -	\$ ( 40,000)	\$ -



Durante el ejercicio 2016, se celebró un contrato de compra-venta, por el que "IXE BANCO, Institución de banca múltiple, Grupo Financiero Banorte como Fiduciario en el Fideicomiso 308102, adquirir de BG2, el condominio B de uso comercial denominado "Grand Coapa" situado en la Calzada del Hueso Número 859, Colonia Hacienda Coapa, Delegación Tlalpan, Ciudad de México.

El precio de la superficie importó la suma de \$44,118, por lo que fueron aplicados los \$40,000, de ejercicios anteriores, quedando una cuenta por cobrar al fideicomiso 308102, por la cantidad de \$4,118, los cuales BG tiene registrados en cuentas por cobrar.

## 12. Saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados financieros incluyen derechos denominados en miles de USD como sigue:

	2016		
	Dólares americanos	Tipo de Cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 111	20.6600	\$ 2,293
Posición monetaria activa			<u>\$ 2,293</u>
	2015		
	Dólares americanos	Tipo de cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 19	17.7894	\$ 338
Posición monetaria activa			<u>\$ 338</u>

b) Los tipos de cambio utilizados para convertir los importes anteriores a pesos mexicanos fueron \$20.6600 y \$17.7894, por USD, respectivamente. Al 15 de mayo de 2017, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$18.7594, por USD.

### 13. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social se integra como sigue:

Serie	Capital	Al 31 de diciembre de			
		2016		2015	
		Acciones	Importe	Acciones	Importe
A	Mínimo, fijo	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50
A	Mínimo, fijo no exhibido	( 50,000)	( 50)	( 50,000)	( 50)
B	Variable, ilimitado exhibido	1,468,033,653	1,468,034	1,021,433,653	1,021,434
		<u>1,468,033,653</u>	<u>\$ 1,468,034</u>	<u>1,021,433,653</u>	<u>\$ 1,021,434</u>

b) Durante el mes de marzo de 2014, mediante acta constitutiva se suscribió el capital social en un mínimo de \$50, representado por 50,000 acciones Serie A, ordinarias y nominativas con un valor nominal de un peso. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social mínimo suscrito no ha sido exhibido por los accionistas.

c) Durante el mes de diciembre de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$446,600, correspondientes a 446,600,000, acciones serie B ordinarias, nominativas clase II. Dicho aumento se suscribió y se exhibió en su totalidad por BG Holding.

d) De acuerdo con el artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas de la Compañía se deberá separar anualmente el 5%, como mínimo, para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva legal asciende a \$1,725.

### 14. Impuestos a la utilidad

a) Para el ejercicio fiscal 2016 y 2015, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa corporativa del ISR es del 30%.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la deducción de pagos que a su vez sean ingresos exentos para los trabajadores, las aportaciones para la creación o incrementos de reservas a fondos de pensiones, las aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que sean pagadas por el patrón; así como la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el ISR cargado a resultados se integra como sigue:

	2016	2015
ISR corriente	\$ 12,037	\$ 11,485
ISR diferido	255,519	16,044
	<u>\$ 267,556</u>	<u>\$ 27,529</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron analizados por la Compañía para dar efecto a las disposiciones de la nueva LISR.

c) Los efectos de las diferencias temporales que integran los activos y pasivos de impuestos diferidos, se listan a continuación:

	2016	2015
Activos por impuestos diferidos:		
Anticipos de clientes	\$ 671,368	\$ 597,027
Pérdidas fiscales	276,933	369,093
Otros anticipos recibidos	-	12,000
Mobiliario y equipo, neto	525	-
Total de activos por impuestos diferidos	<u>\$ 948,826</u>	<u>\$ 978,120</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Desarrollo inmobiliario	\$ 390,595	\$ 438,736
Costo de ventas	292,559	472,078
Resultado del financiamiento capitalizado	178,786	49,042
Instrumentos financieros derivados	2,495	-
Total de pasivos por impuestos diferidos	<u>\$ 864,435</u>	<u>\$ 959,856</u>
Total del impuesto diferido activo, neto	<u>\$ 84,391</u>	<u>\$ 18,264</u>

d) A continuación se presenta una conciliación entre la tasa del impuesto establecida por la Ley y la tasa efectiva del ISR reconocida contablemente por la Compañía:

	2016	2015
Tasa legal ISR		
Impacto de las partidas a conciliar:	30%	30%
No deducibles	19	18
Efectos inflacionarios fiscales	4	2
Pérdidas fiscales	( 8)	( 4)
Inversión en asociada	-	( 1)
Otros	9	-
Tasa efectiva	<u>54%</u>	<u>45%</u>

e) Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía determinó utilidades fiscales de \$40,123 y \$38,283, respectivamente, las cuales causaron un impuesto de \$12,037 y \$11,485, respectivamente.

## f) Pérdidas fiscales

Las pérdidas fiscales podrán amortizarse con las utilidades futuras, en un plazo de diez años. Para estos efectos se actualizan de acuerdo a lo establecido por la Ley del ISR. Al 31 de diciembre de 2016, las pérdidas fiscales de la Compañía y subsidiarias se integran como sigue:

Año de la pérdida	Monto de las pérdidas actualizadas	Fecha de expiración
2012	\$ 135,669	2022
2013	198,500	2023
2014	373,834	2024
2015	187,910	2025
2016	48	2026
Total	<u>\$ 895,961</u>	

## g) Saldos fiscales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2016	2015
Cuenta de capital de aportaciones actualizada	\$ 3,269,850	\$ 2,731,472

## 15. Contingencias y compromisos

## a) Desarrollo inmobiliario

Polanco, BG 1, BG 2 y Coyoacán se encuentran en proceso de realizar la preventa de los departamentos que integran ciertas Fases de cada uno de los desarrollos, por lo cual realizan contratos de promesa de compraventa con los compradores, en los cuales los compradores se obligan a realizar anticipos del 25% del precio de la transacción como mínimo y una vez cubierto el precio total, las desarrolladoras se obliga a entregar los departamentos en una fecha pre establecida, teniendo un plazo de gracia adicional de 90 días naturales a partir de dicha fecha.

En caso de incumplimiento de las desarrolladoras, los compradores podrán solicitar la anulación de los contratos de promesa de compraventa y el reembolso de sus anticipos, así como el pago de una pena convencional, por el equivalente a la tasa anual vigente que ofrezcan los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) en su emisión a 28 días, sobre las cantidades efectivamente pagadas.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las desarrolladoras han cumplido con las condiciones pactadas en los contratos de promesa de compraventa.

b) Fideicomisos

Con fundamento en la cláusula decima primera del contrato del CIB/2008, se establecen ciertas obligaciones a los Fideicomitentes:

- Defender la propiedad y titularidad y los derechos del Fiduciario y del Fideicomisario en primer lugar sobre el patrimonio del CIB/2008, contra cualquier reclamación y actos de cualquier persona distinta del Fiduciario y del Fideicomisario en primer lugar.
- Abstenerse de crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía, u opción a favor de cualquier persona en relación con el patrimonio del CIB/2008, o cualquier parte del mismo.
- No intentar vender, transferir, gravar, entregar, transferir en fideicomiso, usufructuar o disponer de cualquier manera del patrimonio del CIB/2008, o cualquier parte del mismo.
- Dar aviso por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente en primer lugar de cualquier circunstancia o evento que cause o pueda causar la pérdida, destrucción o disminución importante del valor del patrimonio del CIB/2008, o cualquier parte del mismo.

c) Regulaciones fiscales

Las autoridades fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Compañía en su carácter de contribuyente y retenedor de los últimos cinco ejercicios y puede determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.