

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
con informe de los auditores independientes

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración 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 Normas Internacionales de Información Financiera 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.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la Compañía de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros consolidados 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 2015 y 2014, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Durante el ejercicio de 2015, la Administración de la Compañía decidió ajustar sus estados financieros no consolidados de ejercicios anteriores para reconocer de manera retrospectiva los ajustes en los resultados integrales de las compañías subsidiarias, por cambios en sus impuestos a la utilidad causados y diferidos. El efecto de la corrección ajustó la pérdida integral por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, por \$13,738.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. A. Marin Valverde', written over a horizontal line.

C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
30 de septiembre de 2016

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	
	2015	2014
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 416,934	\$ 223,140
Partes relacionadas (Nota 6)	263,582	80,612
Cuentas por cobrar	46,015	5,653
Impuestos por recuperar	17,839	9,309
Total del activo corriente	744,370	318,714
Activo no corriente:		
Depósitos en garantía	218	-
Inversión en asociada (Nota 7)	25,723	-
Crédito mercantil (Nota 4)	449,605	449,605
Desarrollo inmobiliario (Nota 8)	4,774,616	3,953,199
Mobiliario y equipo, neto (Nota 9)	18,619	19,539
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	978,120	704,263
Total del activo no corriente	6,246,901	5,126,606
Total del activo	\$ 6,991,271	\$ 5,445,320
Pasivo y capital contable		
Pasivo corriente:		
Deuda a corto plazo (Nota 10)	\$ 211,111	\$ 427,676
Proveedores y otras cuentas por pagar	695,672	533,976
Impuestos y contribuciones por pagar	829	4,266
Anticipos de clientes (Nota 11)	1,990,090	1,038,106
Otros anticipos recibidos (Nota 12)	40,000	40,021
Partes relacionadas (Nota 6)	6,871	95,398
Total del pasivo corriente	2,944,573	2,139,443
Pasivo no corriente:		
Deuda a largo plazo (Nota 10)	2,426,912	1,801,035
Instrumentos financieros derivados	-	8,632
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	959,856	669,955
Total del pasivo no corriente	3,386,768	2,479,622
Total del pasivo	6,331,341	4,619,065
Capital contable (Nota 14):		
Capital social	1,021,484	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	(50)	(50)
	1,021,434	1,021,434
Reserva legal	1,725	1,725
Resultados acumulados:		
De años anteriores	(203,231)	-
Del año	(88,498)	(125,404)
	(291,729)	(125,404)
Otras cuentas de capital	(71,500)	(71,500)
Total del capital contable	659,930	826,255
Total del pasivo y capital contable	\$ 6,991,271	\$ 5,445,320

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	
	2015	2014
Ingresos por enajenación de departamentos	\$ 1,733,276	\$ 576,151
Costo de ventas	(1,397,731)	(404,400)
Utilidad bruta	<u>335,545</u>	<u>171,751</u>
Ingresos y gastos de operación:		
Otros ingresos operativos (Nota 2r)	13,920	14,146
Gastos de administración	(146,125)	(125,985)
Gastos de venta	(195,785)	(119,937)
Otros gastos operativos (Nota 2r)	(13,762)	(33,885)
	<u>(341,752)</u>	<u>(265,661)</u>
Pérdida de operación	<u>(6,207)</u>	<u>(93,910)</u>
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	17,987	6,915
Intereses devengados a cargo	(85,904)	(58,601)
Valuación de instrumentos financieros derivados	8,632	(8,668)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	2,670	(3,534)
	<u>(56,615)</u>	<u>(63,888)</u>
Participación en los resultados de compañía asociada (Nota 7)	1,853	-
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(60,959)</u>	<u>(157,798)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 15)	(27,529)	32,394
Pérdida integral del ejercicio	<u>\$ (88,498)</u>	<u>\$ (125,404)</u>

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 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 14)

	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Resultados acumulados			Otras cuentas de capital	Total del capital contable
			Reserva legal	Resultados acumulados	Total		
Saldo al 7 de marzo de 2014	\$ 50	\$ (50)	\$ 1,725	\$ -	\$ 1,725	\$ -	\$ 1,725
Aumento del capital social	1,021,434						1,021,434
Efecto por adquisición de compañía bajo control común						(71,500)	(71,500)
Pérdida integral del ejercicio				(125,404)	(125,404)		(125,404)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1,021,484	(50)	1,725	(125,404)	(123,679)	(71,500)	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)	\$ (290,004)	\$ (71,500)	\$ 659,930

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	
	2015	2014
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (60,969)	\$ (157,798)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación de mobiliario y equipo, neto	5,169	5,572
Intereses devengados a favor	(17,987)	(6,915)
Intereses devengados a cargo	85,904	58,601
Valuación de instrumentos financieros derivados	(8,632)	8,688
(Utilidad) o pérdida cambiaria, neta	(2,670)	3,534
Participación en los resultados de compañía asociada	(1,853)	-
	(1,038)	(88,318)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas	(42,102)	(40,612)
Cuentas por cobrar	(40,362)	(5,653)
Impuestos por recuperar	(8,530)	(9,309)
Depósitos en garantía	(218)	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	161,696	533,976
Anticipos de clientes	951,984	1,038,106
Otros anticipos recibidos	(21)	40,021
Impuestos y contribuciones por pagar	(3,437)	4,266
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	1,017,972	1,472,477
Actividades de inversión		
Fusión Proyectos Be Grand, S.A. de C.V.	-	976,232
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	(4,249)	-
Inversión en asociada	(23,870)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(211,184)	(513,157)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	75,418	47,466
Intereses cobrados	17,987	3,526
Desarrollo inmobiliario	(821,418)	(3,953,199)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	50,656	(1,966,655)
Actividades de financiamiento		
Aumentos de capital social	-	1,021,434
Deuda obtenida	699,933	2,170,526
Deuda pagada	(386,607)	(967,245)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	-	(9,522)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	37,000
Préstamos pagados a partes relacionadas	(92,361)	(62,398)
Remanentes distribuibles del Fideicomiso CIB/2184	(77,827)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	143,138	2,189,795
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	193,794	223,140
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	223,140	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 416,934	\$ 223,140

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 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto que 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 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), subsidiaria 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 30 de septiembre de 2016, 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) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Compañía adoptó las NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), con la autorización respectiva de su Consejo de Administración. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, son los primeros preparados de conformidad con las NIIF.

Los últimos estados financieros anuales de la Compañía fueron preparados conforme a Normas Mexicanas de Información Financiera (NIF). Las NIF utilizadas para preparar dichos estados financieros, no difieren respecto a las NIIF.

La transición de los estados financieros consolidados de la Compañía ha sido llevada a cabo mediante la aplicación de la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Esta norma contempla excepciones obligatorias en las que prohíbe la adopción retroactiva de las NIIF en algunas áreas, particularmente en aquellas donde la aplicación retroactiva exigiría el juicio profesional de la gerencia acerca de condiciones pasadas, después de que el desenlace de una transacción sea ya conocido por la misma.

La Compañía está siguiendo las siguientes excepciones obligatorias establecidas por la NIIF 1, para la aplicación retroactiva de otras NIIF en la fecha de transición, las cuales están relacionadas con los siguientes conceptos:

- a) Estimaciones
- b) Clasificación y medición de activos financieros

También establece exenciones opcionales al requerimiento general de aplicación retroactiva de las NIIF, en áreas específicas donde el costo de cumplir con dicho requerimiento pudiera exceder a los beneficios a obtener por los usuarios de los estados financieros.

La Compañía está aplicando las siguientes exenciones opcionales:

- b) Costo atribuido

De acuerdo con la NIIF 1, una entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de mobiliario y equipo a su valor razonable, y utilizar ese valor razonable como el costo atribuido a esa fecha.

La entidad que adopta por primera vez las NIIF, podrá elegir utilizar una revaluación de una partida de mobiliario y equipo según sus principios de contabilidad anteriores, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- i) Al valor razonable; o
- ii) Al costo, o al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar, por ejemplo, cambios en un índice de precios general o específico.

La Compañía decidió utilizar el costo de su mobiliario y equipo determinado de conformidad con NIF.

c) Estado de flujos de efectivo

La transición de NIF a NIIF, no tuvo efectos importantes en los estados de flujos de efectivo.

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 NIIF publicadas por el IASB, vigentes al 31 de diciembre de 2015, siendo estos los primeros estados financieros consolidados de la Compañía preparados de conformidad con las NIIF.

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base de costo histórico, a excepción de los instrumentos financieros derivados, los cuales se han valuado 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 2015 y 2014, es como sigue:

Nombre de la Compañía	% de participación al 31 de diciembre de		País	Fecha en que empezó a consolidar	Tipo de operación
	2015	2014			
Controladoras: Operadora Be Grand, S.A. de C.V.	99.99	99.99	México	Marzo 2014	Controladora
Desarrolladoras inmobiliarias: Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V.	99.99	99.99	México	Mayo 2014	Desarrolladora inmobiliaria
Prestadoras de servicios: Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	99.99	99.99	México	Marzo 2014	Servicios
Asociada: Consortio ABA, S.A. de C.V.	5.00	-	México	Diciembre 2015	Servicios

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, neto 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 2015 y 2014, el crédito mercantil no fue sujeto a pérdidas por deterioro.

d) Clasificación corriente-no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en 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 el principal obligado en todos los acuerdos, puede fijar los precios de venta libremente y está expuesto a los riesgos de crédito e inventario. En adición, deben cumplirse los siguientes requisitos para que se reconozcan los ingresos.

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 13, se presentan los principales activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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 2015 y 2014, 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el costo de ventas por enajenación de departamentos, no se determinó de conformidad con las NIIF, la cual requiere la determinación de dicho costo por unidad de venta y no sobre la base de una estimación global.

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 2015 y 2014, fueron preparados bajo el método indirecto.

r) Presentación del estado de resultados

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 pérdida 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:

	2015	2014
Otros ingresos:		
Reembolso de gastos	\$ 10,354	\$ 2,546
Acabados y accesorios	2,623	-
Asesorías y consultorías	943	-
Cancelación de provisiones de años anteriores	-	11,600
	<u>\$ 13,920</u>	<u>\$ 14,146</u>
Otros gastos:		
Gastos de obra	\$ (13,762)	\$ (33,885)
	<u>\$ (13,762)</u>	<u>\$ (33,885)</u>

3. Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de estos estados financieros las mejoras y cambios a las NIIF que se indican a continuación, aún no entran en vigor, sin embargo, la Compañía ha optado por aplicar en forma anticipada lo señalado dentro de las modificaciones a la NIC 27:

Modificaciones a la NIC 27: método de participación en los estados financieros individuales

Las enmiendas permitirán que las entidades usen el método de participación para valorar las inversiones en subsidiarias y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y la elección de cambio en el método de la participación en sus estados financieros individuales tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva. Para adoptantes por primera vez de las NIIF que eligen utilizar el método de participación en sus estados financieros individuales, será necesario aplicar este método a partir de la fecha de transición a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, con aplicación anticipada permitida.

La Compañía optó por aplicar en forma anticipada las modificaciones a la NIC 27 "Estados financieros separados", para la preparación de sus estados financieros no consolidados. Este pronunciamiento no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la fecha de aplicación de las siguientes normas aún no es efectiva y la Compañía no las ha aplicado en forma anticipada:

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 2015 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.

4. Adquisición de negocios

§ Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. (Polanco)

Durante el mes de mayo de 2014, mediante contrato de compraventa de acciones y convenios modificatorios Santander Global Property, S.L. (SGP) y Gesban México Servicios Administrativos Globales, S.A. de C.V. (Gesban) acordaron la venta de la totalidad de las acciones de Polanco (49,500, acciones serie A y 1,083,276,095, acciones serie B propiedad de SGP y 500, acciones serie A propiedad de Gesban) a Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V. (GICARR) e Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V. (IDU). Dentro de los términos del contrato de compraventa de acciones, GICARR e IDU designaron como cesionarios permitidos para adquirir la totalidad de las acciones a Proyectos Be Grand, S.A. de C.V. (BG Proyectos) y BG Holding.

Conforme a lo anterior, BG Proyectos, adquirió 1,083,326,094, acciones ordinarias y nominativas (49,999, acciones serie A y 1,083,276,095, acciones serie B) y BG Holding, adquirió 1 acción serie A, ordinaria y nominativa. Como precio por la compraventa de las acciones, BG Proyectos pagó la cantidad de \$1,405,663.

Durante el mes de mayo de 2014, mediante contrato de compraventa de acciones celebrado entre BG Proyectos y la Compañía, se acordó la venta de la totalidad de las acciones propiedad de BG Proyectos (49,999, acciones serie A y 1,083,276,095, acciones serie B), por \$1,564,325. Derivado de dicha operación, el importe del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascendió a \$449,605.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 105,575	\$ 19,453
Inversiones de realización inmediata	291,021	183,613
Depósitos bancarios en moneda extranjera	338	74
Fondos de Fideicomiso Irrevocable de Garantía Administración y Fuente de Pago N° CIB/ 2008, Monto inicial de la reserva ⁽ⁱ⁾	20,000	20,000
	<u>\$ 416,934</u>	<u>\$ 223,140</u>

(i) La Compañía y sus subsidiarias operan con diferentes fideicomisos cuyos fondos son destinados a la construcción, operación, administración y mantenimiento del desarrollo inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en fondos en el Fideicomiso CIB/ 2008, ascendió a \$20,000.

Los fondos en Fideicomisos son utilizados para la administración de inmuebles así también por las construcciones que se realicen sobre los mismos y no pueden ser usados para fines distintos a los establecidos en los contratos de Fideicomisos.

6. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014. 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	
		2015	2014
Por cobrar:			
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal ⁽ⁱ⁾	Afiliada	\$ 132,554	\$ 94
IDU Insurgentes, S.A. de C.V. ^(iv)	Afiliada	45,936	-
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V. ^(v)	Afiliada	41,234	34,801
Irkon Holdings, S.A. de C.V. ^(vi)	Afiliada	35,339	21
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V. ^(vii)	Afiliada	3,831	41,126
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V. ^(viii)	Afiliada	3,115	-
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Afiliada	707	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	257	2,356
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	189	189
IDU Holding International	Afiliada	150	150
Inmobiliaria Productos Automotrices México, S.A. de C.V.	Afiliada	74	74
Fideicomiso HSBC F/253880	Afiliada	70	662
Edificadora SANMI, S.A. de C.V.	Afiliada	58	58
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Controladora	52	-
Fomento Inmobiliario Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	16	-
Inversiones en Desarrollo Urbano, S.A. de C.V.	Afiliada	-	40
SINTRA Consultores y Asesores, S.A. de C.V.	Afiliada	-	1,041
		<u>\$ 263,582</u>	<u>\$ 80,612</u>

	Relación	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Por pagar:			
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V. ^(ix)	Afiliada	\$ 2,210	\$ -
NIC Global, S.A. de C.V.	Afiliada	1,624	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	1,457	1,457
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal ^(xi)	Afiliada	1,402	93,751
Sanz Arquitectos, S.A. de C.V.	Afiliada	74	74
Inmobiliaria Colonia del Valle, S.A. de C.V.	Afiliada	58	67
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	34	34
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	12	11
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Afiliada	-	4
		<u>\$ 6,871</u>	<u>\$ 95,398</u>

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

	Relación	Por los años terminado el 31 de diciembre de		
		2015	2014	
Ingresos:				
IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	Servicios de comercialización ^(iv)	Afiliada	\$ 39,600	\$ -
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Comisiones ⁽ⁱⁱ⁾	Afiliada	6,583	7,481
	Servicios administrativos y operativos ⁽ⁱⁱⁱ⁾		3,017	4,224
	Intereses ⁽ⁱ⁾		2,122	80
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V.	Intereses ^(v)	Afiliada	2,449	215
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	Intereses ^(vii)	Afiliada	2,332	970
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses ^(vi)	Afiliada	274	18
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses ^(viii)	Afiliada	100	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	95	126
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	14	-
Fideicomiso HSBC F/253880	Intereses	Afiliada	6	54
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	6	-
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Intereses	Controladora	2	-
Sintra Consultores y Asesores, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	898
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	163
IDU Holding International	Intereses	Afiliada	-	129
Inmobiliaria Productos Automotrices México, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	64
Edificadora SANMI, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	50
Gastos:				
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses ^(x)	Afiliada	\$ 13,399	\$ 17,522
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses ^(ix)	Afiliada	1,904	-
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses ^(xi)	Afiliada	358	851
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	1	10
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	16,658
Sanz Arquitectos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	64
Inmobiliaria Colonia del Valle, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	58
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	3

- i) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal (F/263117), por la cantidad de \$184,850 y \$2,300, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,122 y \$80, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a F/263117, ascendió a \$132,554 y \$94, respectivamente.
- ii) Durante el ejercicio de 2014, se celebró un contrato con F/263117, para la venta y promoción de los departamentos del Proyecto Terrazas del Pedregal, el cual establece un margen del 4% sobre las ventas. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de comisiones ascendió a \$6,583 y \$7,481, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la cuenta por cobrar a F/263117, fue cobrado en su totalidad.
- iii) Durante el ejercicio de 2014, se celebró un contrato con F/263117, por la prestación de servicios administrativos y operativos. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de servicios administrativos y operativos ascendió a \$3,017 y \$4,224, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la cuenta por cobrar a F/263117, fue cobrado en su totalidad.
- iv) 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 2015, el importe en resultados por concepto de servicios y comercialización ascendió a \$39,600. Al 31 de diciembre de 2015, la cuenta por cobrar a IDU por concepto de servicios de comercialización ascendió a \$45,936.
- v) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V. (IDEHSA), por la cantidad de \$70,933 y \$31,562, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,449 y \$215, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a IDEHSA, ascendió a \$41,234 y \$34,801, respectivamente.
- vi) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a Irkon Holdings, S.A. de C.V. (Irkon), por la cantidad de \$40,500 y \$1,000, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$274 y \$18, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Irkon, ascendió a \$35,339 y \$21, respectivamente.

vii) Durante el ejercicio de 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a GICARR, por la cantidad de \$40,500, y \$1,000, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,332 y \$970, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a GICARR ascendió a \$3,831 y \$41,126, respectivamente.

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

ix) Durante el ejercicio de 2015, se recibieron diversos préstamos de Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V. (Fomento), por la cantidad de \$3,000, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el importe de intereses en resultados ascendió a \$1,904. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de préstamos e intereses por pagar a Fomento ascendió a \$2,210.

x) Durante el ejercicio de 2014, se celebró un contrato con IDU, para la venta y promoción de los departamentos de Grand Park San Ángel, el cual estableció una comisión del 4% sobre las ventas. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de comisiones ascendió a \$13,399 y \$17,522, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de la cuenta por pagar a IDU, fue pagado en su totalidad.

xi) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se recibieron diversos préstamos de F/263117, por la cantidad de \$2,500 y \$42,300, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$358 y \$851, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a F/263117, ascendió a \$1,402 y \$93,571, respectivamente.

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.

7) 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. ⁽ⁱ⁾	<u>\$ 25,723</u>

Consortio ABA, S.A. de C.V. (ABA), tiene como actividad principal promover, organizar, y administrar, toda clase de sociedades mercantiles y civiles, adquirir acciones, o participaciones, en el patrimonio de toda clase de sociedades mercantiles y civiles, 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
Consortio 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:

	Consortio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de situación financiera	
Activo corriente	\$ 133
Activo 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>
	Consortio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de resultados	
Pérdida de operación	\$ (1,436)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(2,186)
Utilidad Integral del año	<u>\$ 37,060</u>

d) La participación en los resultados de la compañía asociada representó por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, un abono a resultados por un monto de \$1,853.

8. Desarrollo inmobiliario

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el desarrollo inmobiliario se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Terreno	\$ 1,887,061	\$ 1,887,061
Construcción en proceso	2,707,115	2,035,984
Anticipos para construcción	180,440	30,154
	<u>\$ 4,774,616</u>	<u>\$ 3,953,199</u>

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

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo inicial	\$ 2,035,984	\$ 1,538,868
Construcción en proceso	489,867	366,625
Resultado de financiamiento capitalizado	181,264	130,491
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 2,707,115</u>	<u>\$ 2,035,984</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.

- 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 "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 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.

- R Canoa 235, S.A. de C.V. (Canoa)

Durante el ejercicio de 2012, Canoa y el F/263117, adquirieron dos predios ubicados en la Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, por un valor de \$138,382. El importe pagado por la Compañía y el F/263117, por la adquisición de dichos predios ascendió a \$41,515 y \$96,867, que corresponde al 30% y 70% del valor total, respectivamente.

El proceso de acondicionamiento de los predios adquiridos para la construcción de Grand Park San Ángel concluyó durante el ejercicio 2013.

El 7 de enero de 2015, a través de un contrato de Desarrollo y Comercialización de Inmuebles, BG1 adquirió los derechos de copropiedad correspondientes al 70% de F/263117 del proyecto que consta de 144 departamentos conocidos como Grand Park San Ángel, ambas partes acuerdan que la repartición de los ingresos, costos y gastos del proyecto, serán aplicados de manera proporcional al porcentaje de los derechos de la copropiedad

Durante el ejercicio de 2015, la Canoa concluyó al 64.8% la construcción de las torres I y II de Grand Park San Ángel, las cuales se integran de 101 y 43 departamentos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, las Torres I cuentan con 20 departamentos por vender que representa el 20% de dicha Torre.

- 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 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 a venta de 384 departamentos, así mismo se inició la construcción del basamento de la torre 3 y 4 llegando a un 2% de avance.

- 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, 296 departamentos correspondientes a las Fases I, II y III, se encuentran concluidos, mientras que la Fase IV tiene un avance de un 30% en la construcción de la obra civil de la Torre VIII.

9. 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	\$ 13,018	\$ 25,550	\$ 9,345
Equipo de oficina	6,484	4,213	4,688	3,717
Equipo de cómputo	4,510	1,264	2,057	466
Equipo de transporte	1,010	440	1,010	238
	<u>\$ 37,554</u>	<u>\$ 18,935</u>	<u>\$ 33,305</u>	<u>\$ 13,766</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 18,619</u>		<u>\$ 19,539</u>	

El gasto por depreciación de mobiliario y equipo por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascendió a \$5,169 y \$5,572, respectivamente.

10. Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la deuda a corto plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Al 31 de diciembre de	
				2015	2014
Pesos mexicanos:					
	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R	16% fija	2016	\$ 111,111	\$ -
	Banco Santander México, S.A. de C.V.	TIIIE+3.30%	2016	100,000	-
	Institución de Banca Múltiple ⁽ⁱ⁾				
	BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	TIIIE+3.25%	2015	-	209,368
	Institución de Banca Múltiple ^(ii, iii, iv)	TIIIE+3.25%	2015	-	93,000
		TIIIE+3.25%	2015	-	125,308
				<u>\$ 211,111</u>	<u>\$ 427,676</u>
Polanco					

i) 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 TIIIE a 28 días.

. BG 1

ii) Durante el mes de junio de 2013, BG 1 celebró un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple (BBVA Bancomer), para la construcción de 196 departamentos correspondientes a la Fase I de BG Lomas, por una línea de crédito hasta por un monto de \$373,945, con vencimiento al 18 de junio de 2015, 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 TIIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1 liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

iii) Durante el mes de noviembre de 2014, BG 1 celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple (BBVA Bancomer), destinado para capital de trabajo de la Fase II de BG Lomas, por una línea de crédito hasta por un monto de \$93,000, convencimiento al 2 de marzo de 2015, 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 TIIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1 liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

• Coyoacán

iv) Durante el mes de diciembre de 2013, Coyoacán celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple (BBVA Bancomer), para la construcción de 105 departamentos de la Fase III del Proyecto Coyoacán, por una línea de crédito de hasta por un monto de \$155,640, con vencimiento al 16 de diciembre de 2015, 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 liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Al 31 de diciembre de	
				2015	2014
Pesos mexicanos:					
Banco Santander México, S.A. de C.V.		TIIE+3.30%	2016	\$ 873,052	\$ 930,615
Institución de Banca Múltiple (v,vi, vii,viii,ix)		TIIE+3.30%	2017	441,418	-
		TIIE+3.50%	2016	-	200,000
		TIIE+3.35%	2018	195,789	-
		TIIE+3.60%	2017	-	55,654
		TIIE+3.35%	2016	-	30,000
CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (x)		16% fija	2019	388,889	500,000
BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple (xi, xii, xiii)		TIIE+3.25%	2017	281,880	-
		TIIE+3.50%	2017	163,039	84,766
		TIIE+3.25%	2017	82,845	-
				<u>\$ 2,426,912</u>	<u>\$ 1,801,035</u>

Polanco

v) Durante el mes de mayo de 2014, Polanco celebró un convenio modificatorio al contrato de crédito simple con Banco Santander México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple (Santander), con el objeto de incrementar la línea de crédito original hasta por un monto de \$1,100,000, con vencimiento al 26 de octubre de 2016, 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".

vi) Durante el mes de mayo de 2015, Polanco celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la fase II de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$950,000, con vencimiento al mes de abril 2017, 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.

vii) Durante el mes de mayo de 2014, 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 \$200,000, con vencimiento al 15 de octubre de 2016, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.50 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, Polanco liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

- Canoa

viii) Durante el mes de febrero de 2015, Canoa 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.

ix) En el mes de octubre de 2014, Canoa celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la torre I y II de Grand Park San Ángel, por una línea de crédito de hasta por un monto de \$30,000, con vencimiento al 6 de enero de 2016, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.35 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, Canoa liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

- 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 Irrevocable de Garantía, Administración y Fuente de Pago No. CIB/2008 (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.

El contrato del CIB/2008, se celebró para:

- Garantizar al Fideicomisario en primer lugar el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y su preferencia en el pago, de conformidad con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) y lo dispuesto en el contrato del CIB/2008. Todos los bienes que integren el patrimonio del CIB/2008, están afectos al fin de garantía,
- Que el efectivo del patrimonio del CIB/2008, sirva de fuente de pago irrevocable para todas y cada una de las obligaciones garantizadas y
- Crear una cuenta bancaria para recibir el monto inicial de reserva del CIB/2008.

- BG 1

xii) 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.

- BG 2

xiii) Durante el mes de agosto de 2014, BG 2 celebró un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, para la construcción de Be Grand Pedregal que consta de 325 departamentos, por una línea de crédito hasta por un monto de \$500,981, con vencimiento al 29 de agosto de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.50 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días.

- Coyoacán

xiiii) El 27 de marzo de 2015, Coyoacán 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.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe de intereses devengados de las Desarrolladoras, ascendió a \$181,264 y \$130,491, respectivamente, los cuales se presentan dentro del rubro de desarrollo inmobiliario como parte del resultado de financiamiento capitalizado. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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; establecer gravámenes en propiedades o activos; garantizar deuda de terceros; modificar materialmente el negocio de cada subsidiaria; y pagar dividendos bajo ciertas circunstancias.

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.

11. Anticipos de clientes

A continuación se presenta un análisis de los saldos de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Concepto	Saldo inicial 2014	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2015
Anticipo de clientes	\$ 1,038,106	\$ 3,083,329	\$ (2,131,345)	\$ 1,990,090

12. Otros anticipos recibidos

A continuación se presenta un análisis de los saldos de otros anticipos recibidos al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Concepto	Saldo Inicial 2014	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2015
Anticipos por la promesa de venta de terreno	\$ 40,021	\$ -	\$ (21)	\$ 40,000

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía recibió anticipos del Fideicomiso 308102, por un monto de \$40,021, relacionados con la promesa de venta de una superficie de terreno, dicho Inmueble se encuentra localizado en la calzada del Hueso, Número 859, Colonia Hacienda Coapa, Delegación Tlalpan, Ciudad de México. Durante el mes de enero de 2015, la Compañía devolvió al Fideicomiso la cantidad de \$21.

13. Saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los estados financieros incluyen derechos denominados en miles de dólares americanos (USD) como sigue:

	2015		
	Dólares americanos	Tipo de cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD\$ 19	17.7894	\$ 338
Posición monetaria activa			<u>\$ 338</u>
	2014		
	Dólares americanos	Tipo de cambio	Pesos Mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD\$ 5	14.7348	\$ 74
Posición monetaria activa			<u>\$ 74</u>

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los tipos de cambio utilizados para convertir los importes anteriores a pesos mexicanos fueron \$17.3398 y \$14.7348, por USD, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2016, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$19.6097, por USD.

14. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social se integra como sigue:

Serie	Capital	Al 31 de diciembre de			
		2015		2014	
		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	1,021,433,653	1,021,434	1,021,433,653	1,021,434
		<u>1,021,433,653</u>	<u>\$ 1,021,434</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 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 2015 y 2014, el capital social mínimo suscrito no ha sido exhibido por la Compañía.

c) Durante el mes de mayo de 2014, mediante diversas actas de Asamblea General de Accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$1,021,434, correspondiente a 1,021,433,653, acciones serie B, ordinarias y nominativas. Dicho aumento se suscribió y 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 2015 y 2014, la reserva legal asciende a \$1,725.

15. Impuestos a la utilidad

a) Para el ejercicio fiscal 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, el ISR cargado a resultados se integra como sigue:

	2015	2014
ISR corriente	\$ 11,485	\$ (1,869)
ISR diferido	16,044	34,263
	<u>\$ 27,529</u>	<u>\$ 32,394</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 el activo (pasivo) de impuestos diferidos, se listan a continuación:

	2015	2014
Activos por impuestos diferidos:		
Anticipo de clientes	\$ 597,027	\$ 314,466
Pérdidas fiscales	369,093	374,762
Otros anticipos recibidos	12,000	12,433
Instrumentos financieros derivados	-	2,590
Mobiliario y equipo, neto	-	12
Total de activos por impuestos diferidos	<u>\$ 978,120</u>	<u>\$ 704,263</u>

	2015	2014
Pasivos por impuestos diferidos:		
Desarrollo inmobiliario	\$ 438,736	\$ 401,529
Costo de ventas	472,078	237,010
Resultado del financiamiento capitalizado	49,042	31,416
Total de pasivos por impuestos diferidos	<u>\$ 959,856</u>	<u>\$ 669,955</u>
Total del impuesto diferido neto, activo	<u>\$ 18,264</u>	<u>\$ 34,308</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:

	2015	2014
Tasa legal ISR		
Impacto de las partidas a conciliar:	30%	30%
Efectos inflacionarios fiscales	18	165
Inversión en asociada	2	-
Pérdidas fiscales	(4)	(219)
No deducibles	(1)	3
Tasa efectiva	<u>45</u>	<u>(21)</u>

e) Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía determinó utilidades fiscales de \$38,283 y \$6,230, respectivamente, las cuales causaron un impuesto de \$11,485 y \$1,869, 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 2015, las pérdidas fiscales de la Compañía y subsidiarias se integran como sigue:

Año de la pérdida	Monto de las pérdidas actualizadas	Fecha de expiración
2008	\$ 33,165	2018
2009	22,480	2019
2010	44,437	2020
2011	63,472	2021
2012	179,971	2022
2013	217,420	2023
2014	464,288	2024
2015	122,536	2025
Total	<u>\$ 1,147,769</u>	

g) Saldos fiscales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2015	2014
Cuenta de capital de aportaciones actualizada	\$ 1,075,903	\$ 1,053,456

16. Contingencias y compromisos

a) Desarrollo inmobiliario

Polanco, BG 1, BG 2, Coyoacán y Canoa, 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 hábiles 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.