

	2015	2014	2013
Propiedades de inversión	\$ 2,758,662	\$ 2,475,631	\$ 2,249,466

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	2015	2014	2013
Saldos al inicio del periodo	\$ 2,475,631	\$ 2,249,466	\$ 1,534,811
Adiciones	-	470	-
Trasposos	38,481	-	504,579
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	244,550	225,695	210,076
Saldos al final del periodo	\$ 2,758,662	\$ 2,475,631	\$ 2,249,466

Las adiciones y trasposos se componen principalmente por terrenos ubicados en Baja California y una nave industrial ubicada en la Ciudad de México.

Todas las propiedades de inversión de Grupo Carso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Grupo Carso se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La valuación considera distintas técnicas bajo los siguientes enfoques:

En el enfoque de costos el valuador estima el valor del activo sujeto en comparación con el costo de producir un nuevo activo sujeto o una propiedad sustituta, lo que el mercado sugiera como más apropiado. El costo se compara con el valor del activo existente y es ajustado por diferencias en edad, condición y utilidad del activo sujeto. En su forma más simple, el enfoque de costos está representado por el valor neto de reposición menos todos los tipos de depreciación. La depreciación para fines de avalúo se define como la diferencia en valor existente entre una propiedad real y una propiedad hipotética nueva, tomada como estándar de comparación.

En el enfoque de mercado (ventas comparables) el valuador analiza ventas recientes (u ofertas) de propiedades similares (comparables) para indicar el valor del activo sujeto. Si no existen comparables idénticos al activo sujeto, los precios de venta de los comparables se ajustan para igualarlos a las características del activo sujeto.

El valor del activo puede ser estimado por los beneficios futuros que espera su propietario. El enfoque de ingresos no es muy utilizado en la valuación de maquinaria y equipo, dada la dificultad en determinar el ingreso que pueda ser directamente relacionado a un activo en específico, en cambio en la valuación inmobiliaria es aplicable a activos de naturaleza comercial.

Las métricas clave para todas las propiedades de inversión son las que se muestran a continuación:

No. Tipo de inmueble	Rangos recomendables para tasas de capitalización	
	Mínima	Máxima
1 Terrenos	4%	8%
2 Naves industriales	10%	14%
3 Comercios	6.61%	8.86%

La Entidad, a través de sus subsidiarias, tiene dos plazas comerciales, Loreto y Plaza Inbursa ubicadas en la Ciudad de México, sobre las cuales genera ingresos por rentas que se reconocen en resultados conforme se devengan y ascendieron a \$221,714, \$222,978 y \$220,448 por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 el porcentaje de ocupación de los centros comerciales es del 93%, 94% y 98%, respectivamente.

Los gastos de operación directos incluyendo mantenimientos que provienen de las propiedades de inversión reconocidos en resultados son de aproximadamente 32%, 33% y 37% de los ingresos por rentas por años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

Los detalles de las propiedades de inversión de la Entidad y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2015, 2014 y 2013 se muestran a continuación:

	2015		2014		2013	
	Nivel 3	Valor razonable total	Nivel 3	Valor razonable total	Nivel 3	Valor razonable total
Centros comerciales ubicados en la Ciudad de México	\$ 2,086,228	\$ 2,086,228	\$ 1,908,604	\$ 1,908,604	\$ 1,687,705	\$ 1,687,705
Terrenos ubicados en Baja California	363,606	363,606	258,199	258,199	252,933	252,933
Nave industrial ubicada en la Ciudad de México	308,828	308,828	308,828	308,828	308,828	308,828
Total	\$ 2,758,662	\$ 2,758,662	\$ 2,475,631	\$ 2,475,631	\$ 2,249,466	\$ 2,249,466

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Unidades comerciales ubicadas en la ciudad de México	Enfoque de ingresos	La tasa de capitalización utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 6.61% al 8.86%, 6.15% al 8.86% y 6.57% al 8.86% en 2015, 2014 y 2013 respectivamente.	Un ligero aumento en la tasa de capitalización utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
		La renta mensual considerando las diferencias en ubicaciones y factores individuales como frente y tamaño, entre propiedades comparables a un promedio de \$328, \$312 y \$282 pesos por metro cuadrado (m2) mensual en 2015, 2014 y 2013 respectivamente.	Un aumento significativo en el mercado de los arrendamientos utilizados daría lugar a un aumento significativo en el valor razonable, y viceversa.

16. Inversiones en acciones de asociadas y negocios conjuntos

a. Las principales entidades asociadas y negocios conjuntos y sus actividades prioritarias son las siguientes:

Asociada	% de participación			País de constitución	Actividad
	2015	2014	2013		
Elementia, S. A. de C. V. (Elementia)	35.62	46.00	46.00	México	Manufactura y comercialización de productos de alta tecnología para los sectores del fibrocemento, concreto, polietileno, estireno, cobre y aluminio
FM Rail Holding, S.A. de C.V. (FM Rail)	16.75	-	-	México	Transportación ferroviaria.
Infraestructura y Transportes México, S.A. de C.V. (ITM)	16.75	16.75	16.75	México	Tenedora de acciones y valores.
Grupo Telvista, S.A. de C.V.	10.00	10.00	10.00	México	Proporcionar soluciones de atención a clientes, ofrece servicios de call center en inglés y español.
Infraestructura y Saneamiento Atotonilco, S.A. de C.V. (negocio conjunto)	42.50	42.50	42.50	México	Construcción planta tratadora de aguas residuales.
Constructora MT de Oaxaca, S.A. de C.V. (negocio conjunto)	40.00	40.00	40.00	México	Construcción de carreteras.
Cuprum, S.A.P.I. de C.V. (Cuprum)	10.00	10.00	10.00	México	Manufactura de productos de aluminio.
Trans-Pecos Pipeline, LLC (negocio conjunto)	51.00	-	-	Estados Unidos	Transporte de gas natural por gasoductos
Comanche Trail Pipeline, LLC (negocio conjunto)	51.00	-	-	Estados Unidos	Transporte de gas natural por gasoductos

b. El reconocimiento del método de participación sobre las principales asociadas y negocios conjuntos fue como sigue:

	2015				
	Capital contable	Resultado del ejercicio	Tenencia accionaria %	Inversión en acciones	Participación en resultados
Elementia ⁽¹⁾	\$ 15,301,635	\$ (3,955)	35.62	\$ 5,999,843	\$ 7,854
FM Rail Holding, S.A. de C.V. ⁽²⁾	27,717,868	4,750,725	16.75	5,089,092	795,748
ITM ⁽²⁾	6,939,501	2,625,877	16.75	1,162,366	439,835
Grupo Telvista, S.A. de C.V.	2,726,772	227,463	10.00	272,677	22,746
Infraestructura y Saneamiento Atotonilco, S.A. de C.V.	538,509	(59,126)	42.50	228,866	(25,128)
Constructora MT de Oaxaca, S.A. de C.V.	610,929	197,243	40.00	244,371	79,242
Cuprum ⁽³⁾	2,297,631	(97,022)	10.00	274,842	(9,702)
Trans-Pecos Pipeline, LLC	(128,461)	(127,015)	51.00	(65,515)	(64,778)
Comanche Trail Pipeline, LLC	(100,100)	(98,979)	51.00	(51,054)	(50,479)
Otras asociadas	-	-	-	783,081	81,358
Total inversión en entidades asociadas				13,938,569	1,276,696
Otras inversiones				2,566	(1,119)
Total inversión en entidades asociadas y negocios conjuntos				\$ 13,941,135	\$ 1,275,577

	2014				
	Capital contable	Resultado del ejercicio	Tenencia accionaria %	Inversión en acciones	Participación en resultados
Elementia ⁽¹⁾	\$ 11,190,753	\$ 476,481	46.00	\$ 5,780,290	\$ 333,373
ITM ⁽²⁾	27,294,309	5,005,541	16.75	5,018,145	838,427
Grupo Telvista, S.A. de C.V.	2,457,668	87,527	10.00	245,767	8,753
Infraestructura y Saneamiento Atotonilco, S.A. de C.V.	597,635	80,440	42.50	253,995	34,187
Constructora MT de Oaxaca, S.A. de C.V.	412,824	228,605	40.00	165,130	91,372
Cuprum ⁽³⁾	2,394,653	(71,603)	10.00	315,583	23,645
Otras asociadas	-	-	-	682,755	83,180
Total inversión en entidades asociadas				12,461,665	1,412,937
Otras inversiones				2,597	1,666
Total inversión en entidades asociadas y negocios conjuntos				\$ 12,464,262	\$ 1,414,603

	2013				
	Capital contable	Resultado del ejercicio	Tenencia accionaria %	Inversión en acciones	Participación en resultados
Elementia ⁽¹⁾	\$ 11,264,571	\$ 205,999	46.00	\$ 5,735,999	\$ 94,760
ITM ⁽²⁾	26,338,352	3,327,045	16.75	4,858,023	557,281
PMM ⁽⁴⁾	-	-	-	-	456,434
Grupo Telvista, S.A. de C.V.	2,248,456	160,846	10.00	224,846	16,085
Infraestructura y Saneamiento Atotonilco, S.A. de C.V.	517,245	117,473	42.50	219,829	46,989
Constructora MT de Oaxaca, S.A. de C.V.	184,343	177,860	40.00	73,737	71,144
Cuprum ⁽³⁾	2,501,049	-	10.00	291,938	-
Otras asociadas	-	-	-	597,896	63,935
Total inversión en entidades asociadas				12,002,268	1,306,628
Otras inversiones				2,563	2,165
Total inversión en entidades asociadas y negocios conjuntos				\$ 12,004,831	\$ 1,308,793

⁽¹⁾ La inversión en acciones incluye un crédito mercantil por \$554,284.

⁽²⁾ La inversión en acciones incluye un complemento por valor razonable por \$446,349. El 11 de diciembre de 2014, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la asociada Infraestructura y Transportes México, S.A. de C.V. (escidente), en la que se aprueba que la sociedad se escinda sin extinguirse dando origen a una sociedad escindida de nueva creación que se denominará "FM Rail Holding, S.A. de C.V." (escindida), a la cual le fueron trasladados los activos (netos) correspondientes a la operación y la escidente se quedó como tenedora del efectivo y valores realizables.

⁽³⁾ La inversión en acciones de Cuprum inició el 17 de diciembre de 2013 por lo que no generó participación en el resultado del ejercicio. La inversión en acciones incluye un crédito mercantil por \$45,092.

⁽⁴⁾ La participación en resultados de PMM corresponde del 1 de enero al 30 de septiembre de 2013.

- c. Como se menciona en la Nota 2h, el 30 de septiembre de 2013, Grupo Carso vendió las acciones de su asociada PMM a PMI. El precio de venta original ascendió a la cantidad de US\$703 millones, sujeto a un potencial proceso de ajuste con base en el desempeño de PMM durante un periodo de tres años que culminó en abril de 2015, dos años después del cierre de la venta. El valor razonable de este ajuste al 31 de mayo de 2015, 31 de diciembre de 2014 y 2013 representó un efecto desfavorable para Grupo Carso por \$57,220, \$372,284 y \$1,297,021, respectivamente, el cual se registró en el rubro de provisiones circulantes en 2014, y no circulantes en 2013, en el estado consolidado de situación financiera. El 30 de septiembre de 2013 PMM decretó el pago de un dividendo por las utilidades generadas al 30 de septiembre de 2013 por un importe para Grupo Carso de \$495,800. Tanto el valor razonable del ajuste como el dividendo fueron registrados como parte de la utilidad en la venta de PMM.
- d. A pesar de que la Entidad posee menos del 20% de las acciones de ITM y FM Rail, la Entidad ejerce una influencia significativa debido a que su parte relacionada Sinca Inbursa, S.A. de C.V. tiene una tenencia accionaria adicional del 8.5%.

Respecto a Grupo Telvista, S.A. de C.V., la Entidad ejerce una influencia significativa debido a que su parte relacionada América Móvil, S.A.B. de C.V. tiene el resto de la tenencia accionaria equivalente al 90%.

En relación con Cuprum, la Entidad ejerce una influencia significativa por tener un representante en su Consejo de Administración, aún y cuando su participación es del 10%.