

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	12
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	14
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	16
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	17
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	19
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	21
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	24
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	27
[700002] Datos informativos del estado de resultados	28
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	29
[800001] Anexo - Desglose de créditos	30
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	32
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	33
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	34
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	49
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	53
[800500] Notas - Lista de notas.....	54
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	55
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	56

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del director general

Estimados Inversionistas

Me es grato compartir con ustedes los resultados financieros del primer trimestre de 2019 en donde GICSA superó expectativas gracias a un desempeño operativo sólido del portafolio estabilizado, más la contribución de las propiedades abiertas durante 2018.

A pesar del incierto entorno socio-político del país, mantenemos nuestra confianza en el mercado mexicano y esperamos que el consumo siga comportándose con una tendencia estable como lo muestran nuestros principales indicadores operativos.

GICSA continúa implementando efectivamente su estrategia de desarrollo y expansión en mercados estratégicos buscando siempre maximizar el valor para sus accionistas; como parte de esta estrategia, el pasado 25 de febrero se colocó la primera piedra del centro comercial Gran Outlet Rivera Maya, el cual añadirá aproximadamente 57,000 m² al portafolio de la Compañía. Este proyecto se suma a nuestro portafolio de propiedades en desarrollo que continúa avanzando de manera satisfactoria conforme a lo planeado.

El mes de marzo se realizó la colocación de Certificados Bursátiles de largo plazo en el mercado mexicano por un monto equivalente a Ps. 2,500 millones con una vigencia de 3 años y una tasa TIIE 28 + 305pb; los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2 por lo cual nuestro nivel de apalancamiento se mantiene sin cambio alguno tras la nueva emisión.

La tendencia de crecimiento en nuestros indicadores financieros y operativos mostro resultados satisfactorios, durante este periodo, las ventas mismas tiendas en nuestras propiedades crecieron 5%, confirmando que el consumo continúa con una tendencia estable, por otra parte, el lease spread se ubicó en el 9%. El número de visitantes alcanzó los 17 millones, representando un crecimiento de 27% en el portafolio actual; es importante destacar el desempeño que han tenido nuestras propiedades *Mallertainment*, que han sido catalizadores para el aumento de tráfico en nuestro portafolio.

Nuestra tasa de ocupación se mantiene en niveles altos cerrando el 1T19 en 93% en el portafolio estabilizado y 90% considerando las propiedades en estabilización; la tasa de renovación se mantiene en el 97%, lo cual es muestra de la preferencia de nuestros clientes y reconocimiento del destacado posicionamiento de nuestras propiedades en el mercado.

Nuestros indicadores financieros tuvieron un avance importante, el NOI del portafolio actual fue de Ps. 826 millones en el 1T19, cifra 11% superior a lo reportado el año pasado y nuestro NOI proporcional tuvo crecimiento del 41% considerando mismas propiedades 1T19 y 1T18. Este incremento proviene del aumento en la participación de GICSA

dentro del portafolio de propiedades, así como la incorporación de las nuevas 5 propiedades en 2018. Nuestro EBITDA alcanzó los 782 millones para el 1T19 y el EBITDA proporcional los 621 millones.

Respecto a la comercialización de nuestras propiedades en construcción, me complace informarles que tenemos sólidos avances. Al 1T19 contamos con contratos firmados por una superficie de 493,348 m², lo cual representa el 71% del total del Área Rentable de estas propiedades.

En relación a las entregas de nuestros proyectos en desarrollo, seguimos avanzando en línea con lo planeado destacando, Lomas Altas, Explanada Pachuca y Explanada Culiacán con avances de 81%, 80% y 54% respectivamente, mismos que esperamos abrir conforme a lo planeado.

El 2019 es un año de importantes retos; continuaremos capitalizando la experiencia de GICSA en el mercado, impulsando el desarrollo de nuestro portafolio actual y buscando nuevas oportunidades de inversión en mercados estratégicos que fortalezcan el posicionamiento de nuestra compañía dentro del sector. Estamos seguros que nuestras capacidades de ejecución, comercialización y disciplina financiera nos ayudarán a continuar desarrollando nuestra estrategia y consolidando nuestro plan de crecimiento; siempre buscando la generación de valor para nuestros accionistas.

Reitero nuestro agradecimiento por su confianza y apoyo continuo.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados. Al 31 de marzo de 2019, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 836,302 m² y un ABR Proporcional de 697,219 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

- A partir del tercer trimestre de 2018 se reflejaron los resultados de la transacción que reestructuro nuestro portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto y que anunciamos el pasado 03 de Julio de 2018 mediante un evento relevante. Para la comprensión y comparabilidad de los resultados financieros, en este reporte se presenta información consolidada e información proforma. La información proforma presenta los datos como si la transacción hubiera sucedido el 01 de enero de 2018, lo que facilita la comparabilidad de información.
- En el mes de marzo, realizamos el refinanciamiento de nuestro programa de CEBURES por un monto equivalente a \$2,500 millones de pesos por medio de nuestra sexta oferta pública con vigencia de años, a tasa variable TIIE 28 + 305pb.

Operativos

- GICSA reportó un total de 836,302 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 15 propiedades en operación al cierre del 1T19. El ABR proporcional de la Compañía es de 697,219 m², un aumento de 64 mil m² originando un incremento de 8.31% en el consolidado y del 48.31% en el proporcional; derivado de la incorporación de las 5 propiedades aperturadas durante 2018 y la reestructura del portafolio.
- Al término del 1T19, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado registró 93% y 90% considerando las 5 propiedades entregadas en 2018.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 1T19 fue de Ps. 380, un incremento de 5.0% comparado con el 1T18 que fue de Ps. 362.
- GICSA registró un costo de ocupación al cierre del 1T19 de 10.55% y un incremento de 4.70% en las ventas mismas tiendas en el mismo periodo.
- Al cierre del 1T19 se registró un total de 17 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio, representando un incremento de 2.5% mismas propiedades y de 27.7% comparado con el número de visitantes de las propiedades del portafolio actual comparado con el mismo periodo del año anterior.

Financieros

- El NOI consolidado alcanzó los Ps. 826 millones, lo que representa un decremento de 7.1% y el NOI proporcional alcanzo los Ps. 665 millones, un incremento de 21.1% comparados con el 1T18. Considerando números proforma para el 1T18 y 1T19 el incremento real fue de 10.6% en el NOI consolidado y de 13.4% en el proporcional.
- El EBITDA consolidado alcanzó los Ps. 782 millones en el 1T19, lo que representa un decremento de 16.2% y el EBITDA proporcional alcanzo los Ps. 621 millones, un incremento de 4.67% comparados con el 1T18. Considerando números proforma el incremento real fue de 1.34% consolidado y 1.56% proporcional.
- Al cierre del 1T19, la utilidad neta consolidada fue de Ps. 1,430 millones y la utilidad neta proporcional de GICSA fue de Ps. 1,290 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 1T19 fue de Ps. 23,738 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 21,166 millones.

Pipeline

- El pasado 25 de febrero se llevó a cabo la colocación de la primera piedra del Centro Comercial Grand Outlet Riviera Maya, proyecto que formará parte de la categoría *Mallertainment* y añadirá aproximadamente 57,765 m² al portafolio de la Compañía, se espera la apertura para el primer semestre del 2021.
- En el trimestre tuvimos importantes aperturas de algunos de nuestros principales socios comerciales en nuestras propiedades en estabilización, entre ellas destacan Grupo Inditex con 7 espacios en Paseo Querétaro y H&M en La Isla Mérida y Explanada Puebla.
- Al 31 de marzo de 2019 la comercialización en las propiedades en desarrollo y en estabilización registró un avance de 352,576 m² de ABR firmada lo cual representa el 71% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

- Lomas Altas (antes Zentro Lomas), Explanada Pachuca y Explanada Culiacán registraron sólidos progresos de obra, con avances del 81%, 80% y 54% respectivamente, mismos que esperamos aperturar conforme a lo planeado.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Nota 3 - Administración de riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del área de financiamiento, en conjunto con el Comité Ejecutivo, quienes actúan de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El área de financiamiento sigue lineamientos generales relativos a la administración de riesgos financieros, así como procedimientos sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de efectivo. El área de financiamiento realiza revisiones semanales sobre las necesidades generales de efectivo, exposición a riesgos cambiarios, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

3.1. Riesgos de mercado

3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

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

El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense. El área encargada de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio es el área de financiamiento quien se encarga de administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras, y por activos y pasivos reconocidos; para hacer frente a la exposición por tipo de cambio el Grupo se asegura que los financiamientos contratados en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares. Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda.

3.1.2. Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

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

área, se ofrece el proyecto a varias instituciones financieras (por lo general tres), y después de analizar las propuestas se toma la mejor opción para el Grupo.

Dentro del ejercicio de negociación se evalúa la mezcla entre tasa fija y variable que puede asumir la compañía, actualmente esta se encuentra a razón de 76.59% variable y 23.41 % fija.

3.2. Riesgo de crédito

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

La entidad ha adoptado una política de tratar de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

El Grupo no espera incurrir en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo está sujeto a riesgos de crédito bajos, dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo son: BBVA Bancomer (S&P AAA), Banco Santander México (S&P mxA-2), Actinver Casa de Bolsa, Banco Nacional de México, Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo financiero, Banco Monex, S. A. Institución de banca múltiple Grupo financiero Monex.

3.3. Riesgo de liquidez

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

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos.

3.4. Administración de capital

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

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda. Las decisiones sobre el uso del capital de la Compañía son tomadas por el Consejo de Administración a través del Comité Ejecutivo.

La necesidad de inversión de los accionistas o a través de financiamientos de terceros y/o asociaciones surgen en el momento en que el Grupo analiza la posibilidad de inversión para algún nuevo desarrollo, el análisis y la decisión sobre la conveniencia de la inversión es realizada por el Comité Ejecutivo, que tiene facultades para decidir sobre la posible inversión. En términos generales los proyectos son financiados por capital de instituciones financieras y/o participación de terceros en asociación y a través de inversión de accionistas del Grupo.

Durante 2018 y 2017 el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios, los cuales se han observado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Grupo generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Grupo preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

3.5. Estimación de valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).
- Información (inputs) distinta a precios de cotización incluidos en el Nivel 1 que se puede confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios) (Nivel 2).

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros del Grupo que son medidos a su valor razonable. Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2019	2018		
Swaps de tasa de interés)	Pasivos \$ 55,786	Pasivos \$ 178,855	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes

No hubo transferencias entre los Niveles 2 durante el ejercicio.

El Nivel 2 corresponde a los *swaps* de tasa de interés y están valuados con inputs de valores de mercado.

Instrumentos financieros en Nivel 2

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, de los derivados disponibles fuera de bolsa (*over-the-counter*), se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercado en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos del Grupo.

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

- Precios de cotización de mercado o cotización de negociadores de instrumentos similares.

Otras técnicas, como el análisis de flujos de efectivo descontados, son utilizadas para determinar el valor razonable de los demás instrumentos financieros.

El valor razonable de los instrumentos financieros, negociados en mercados activos, está basado en precios de mercado cotizados a la fecha de cierre de los estados de situación financiera consolidados. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor,

grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al 1T19 fue Ps. 1,357 millones, la cual presenta una disminución de 58% comparado con los Ps. 3,205 al cierre de 2018, los movimientos del rubro fueron generados por las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo y por el pago de los certificados bursátiles de la Emisión 15. Por otro lado, se ve un aumento en el efectivo restringido en un 18% al pasar de Ps. 562 millones a Ps. 661 millones, generados por incremento en las reservas.

Anticipos para desarrollo de proyectos.

El saldo al 1T19 fue de Ps. 622 millones, el cual presenta un aumento del 28% respecto a los Ps. 487 millones al cierre de 2018, principalmente por anticipos a proveedores de proyectos en desarrollo.

Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión aumentaron de Ps. 49,523 millones a Ps. 52,146 millones, principalmente por las construcciones en proceso de proyectos en desarrollo así como los efectos de valuación de las propiedades de inversión.

Activos por derechos de uso.

El saldo al 1T9 fue de Ps. 1,755 millones corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma IFRS 16 “arrendamientos”, la cual es aplicable a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios los bienes arrendados bajo un contrato.

Pagos anticipados y depósitos en garantía.

El saldo al 1T19 fue Ps. 374 millones, el cual presenta un aumento del 58% comparado con los Ps. 237 millones de pesos al cierre de 2018, el diferencial fue generado por los prediales anuales amortizables y el depósitos en garantía.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo.

El saldo al 1T19 fue de Ps. 23,794 millones, presentando un decremento del 4% con respecto a los Ps. 23,794 millones presentados al cierre de 2018, generado principalmente por la liquidación de los Certificados Bursátiles correspondientes a la emisión Gicsa 15.

Pasivos por derechos de uso.

El saldo al 1T19 fue de Ps. 1,755 millones corresponde principalmente al reconocimiento de los contratos de arrendamiento de terrenos como activos derivado de la aplicación de la norma IFRS 16 “arrendamientos”, la cual es aplicable a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma consiste en reconocer como activos propios versus un pasivo LP por contratos de arrendamiento.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 1T19 el importe registrado es de Ps. 1,113 millones, presentando un incremento del 4% con respecto al importe registrado en el 1T18 de Ps. 1,067 millones, el cual es generado por la apertura de las nuevas propiedades y el inicio de operaciones de entretenimiento.

Total de costos y gastos.

Los costos tuvieron un decremento del 19% por los Ps. 59 millones generados en el 1T19, comparado con los Ps. 48 millones del 1T18, originados por la disminución en los costos de venta de inventario inmobiliario.

Los gastos incrementaron de Ps. 375 millones en el 1T18 a Ps. 455 millones al 1T19 generados por el incremento de energía eléctrica, comisiones, liquidación de personal de proyectos fibra y los gastos de operación de los proyectos de entretenimiento.

Utilidad de operación antes de efectos de valuación.

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó en un 8%, derivado principalmente por el incremento de los gastos de operación de los proyectos nuevos. Al 1T19 fue de Ps. 791 millones comparado con los Ps. 725 millones reportados en el 1T18.

Utilidad neta consolidada.

La utilidad neta consolidada del trimestre tuvo un incremento significativo, generado por los resultados de operación y la valuación de las propiedades de inversión.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El ingreso operativo neto (NOI) del portafolio estabilizado y en desarrollo alcanzó los Ps. 632 millones, lo que representa un decremento del -15% comparado con los Ps. 748 al 3T17 y un NOI proporcional de Ps. 503 millones al cierre del 3T18, lo que representó un incremento de 9% contra los Ps. 462 millones al 3T17. A partir de este trimestre se reflejan los resultados de la transacción aprobada el mes de Julio, con lo que en el NOI proporcional se observa un incremento del 30% considerando solo las propiedades del portafolio actual.

EBITDA Consolidado

El EBITDA consolidado al 1T19 fue de Ps. 897 millones lo que representa una disminución de -3.94% comparado con los Ps. 934 millones al 1T18. El EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 736 millones, un incremento del 23.98% comparado con los Ps. 594 millones al 1T18.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

3.3. Riesgo de liquidez

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

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos.

Control interno [bloque de texto]

Al cierre del 31 de marzo de 2019, el departamento de auditoría interna de GICSA no reporto ningún evento que pudiera cambiar las cifras

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-31-03
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2019-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de analistas

Actinver	Pablo Duarte León	pduarte@actinver.com.mx
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	valentin.mendoza@banorte.com

BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	f.chavez@bbva.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,017,393,000	3,767,065,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,883,725,000	2,610,809,000
Impuestos por recuperar	1,286,277,000	1,164,722,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	6,187,395,000	7,542,596,000
Activos mantenidos para la venta	3,225,577,000	3,147,759,000
Total de activos circulantes	9,412,972,000	10,690,355,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	778,868,000	842,849,000
Propiedades, planta y equipo	761,515,000	666,943,000
Propiedades de inversión	52,145,886,000	49,522,906,000
Activos por derechos de uso	1,754,567,000	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	316,888,000	237,473,000
Activos por impuestos diferidos	1,876,636,000	2,076,439,000
Otros activos no financieros no circulantes	57,186,000	178,855,000
Total de activos no circulantes	57,691,546,000	53,525,465,000
Total de activos	67,104,518,000	64,215,820,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	828,852,000	765,867,000
Impuestos por pagar a corto plazo	184,618,000	165,372,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,732,446,000	4,092,949,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,745,916,000	5,024,188,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,745,916,000	5,024,188,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	564,495,000	564,495,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	24,761,755,000	23,243,981,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	1,754,567,000	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	9,011,481,000	8,546,883,000
Total de pasivos a Largo plazo	36,092,298,000	32,355,359,000
Total pasivos	38,838,214,000	37,379,547,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	14,283,199,000	12,993,146,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	24,515,471,000	23,225,418,000
Participación no controladora	3,750,833,000	3,610,855,000
Total de capital contable	28,266,304,000	26,836,273,000
Total de capital contable y pasivos	67,104,518,000	64,215,820,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	1,227,661,000	1,225,314,000
Costo de ventas	47,549,000	58,950,000
Utilidad bruta	1,180,112,000	1,166,364,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	455,575,000	376,893,000
Otros ingresos	1,563,303,000	108,284,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,287,840,000	897,755,000
Ingresos financieros	333,289,000	559,073,000
Gastos financieros	731,866,000	394,625,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	5,607,000	3,034,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,894,870,000	1,065,237,000
Impuestos a la utilidad	464,600,000	426,095,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,430,270,000	639,142,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,430,270,000	639,142,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,290,292,000	409,948,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	139,978,000	229,194,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,430,270,000	639,142,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	1,430,270,000	639,142,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,290,292,000	409,948,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	139,978,000	229,194,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,430,270,000	639,142,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	464,600,000	426,095,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	28,376,000	34,376,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(1,548,666,000)	(263,355,000)
+ Provisiones	1,170,000	(60,029,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(75,533,000)	(358,079,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	116,062,000	(5,763,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(71,651,000)	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(23,143,000)	87,034,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(428,664,000)	1,174,593,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	60,349,000	(15,252,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	254,690,000	(321,542,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,222,410,000)	698,078,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	207,860,000	1,337,220,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(339,324,000)	(266,233,000)
+ Intereses recibidos	60,190,000	49,802,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(19,245,000)	(15,082,000)
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	626,619,000	1,668,337,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	168,075,000	(382,000)
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	129,115,000	3,118,247,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2019-01-01 - 2019-03-31	2018-01-01 - 2018-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(973,000,000)	36,578,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(934,040,000)	(3,082,051,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(68,573,000)	4,678,000
- Reembolsos de préstamos	(1,333,638,000)	246,826,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	196,442,000	208,370,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(2,512,138,000)	(18,225,060)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,443,515,000)	(468,743,060)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,750,936,000)	(1,882,457,060)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	1,264,000	(136,347,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,749,672,000)	(2,018,804,060)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,767,065,000	3,767,065,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,017,393,000	1,748,260,940

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	12,993,146,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,290,292,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,290,292,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	239,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	1,290,053,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	14,283,199,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	23,225,418,000	3,610,855,000	26,836,273,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,290,292,000	139,978,000	1,430,270,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	1,290,292,000	139,978,000	1,430,270,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	239,000	0	239,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	1,290,053,000	139,978,000	1,430,031,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	24,515,471,000	3,750,833,000	28,266,304,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	9,158,463,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	409,948,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	409,948,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	83,896,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	326,052,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	9,484,515,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	19,390,735,000	7,499,001,000	26,889,736,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	409,948,000	229,194,000	639,142,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	409,948,000	229,194,000	639,142,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	83,896,000	0	83,896,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	326,052,000	229,194,000	555,246,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	19,716,787,000	7,728,195,000	27,444,982,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,533,192,000	1,533,192,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2018-04-01 - 2019-03-31	Año Anterior 2017-04-01 - 2018-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,227,661,000	1,225,314,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,287,840,000	897,755,000
Utilidad (pérdida) neta	1,430,270,000	639,142,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,290,292,000	409,948,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
CITI BANAMEX/HSBCDÓLARES1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75	0	0	0	0	0	0	88,253,000	138,144,000	2,141,396,000	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBCPESOS1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.50	24,209,000	30,214,000	528,632,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HSBC MEXICO SA 1	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 DIAS2.0	94,023,000	1,262,202,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HSBC MEXICO SA2	NO	2011-08-29	2024-03-15	Tasa TIIE 28 días	68,613,000	115,491,000	59,878,000	680,488,000	0	0	0	0	0	0	0	0
METLIFE MEXICO1	NO	2011-07-01	2021-06-30	TIIE 1M2.0	28,816,000	1,264,182,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBCUSD1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M3	0	0	0	0	0	0	53,244,000	82,367,000	1,309,317,000	0	0	0
CITI BANAMEX/HSBCPESOS2	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75	19,918,000	20,913,000	429,514,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO ACTINVER	NO	2018-08-18	2019-10-13	TIIE 28 + 3%	126,811,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARRENDADORA ACTINVER	NO	2018-08-18	2019-10-13	TIIE 28 + 3%	126,811,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
METLIFE MEXICO3	NO	2015-12-18	2021-04-01	LIBOR2.5	0	0	0	0	0	0	33,674,000	892,063,000	0	0	0	0
METLIFE MEXICO4	NO	2015-03-16	2021-08-01	LIBOR 1 MES2.55	0	0	0	0	0	0	25,290,000	888,444,000	0	0	0	0
FICEIN UNION DE CREDITO	NO	2018-01-17	2020-01-10	TASA LIDER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALUE CASA DE BOLSA1	NO	2016-09-30	2024-05-31	TIIE 1M3.4	35,306,000	69,573,000	36,400,000	36,400,000	324,067,000	0	0	0	0	0	0	0
VALUE CASA DE BOLSA2	NO	2016-09-30	2023-09-30	TIIE 1M3.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCOMER Y SABADELL	NO	2016-12-22	2026-12-22	TIIE 28D4.2	56,480,000	92,381,000	68,000,000	76,500,000	519,690,000	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50	28,461,000	105,103,000	53,991,000	53,991,000	115,103,000	0	0	0	0	0	0	0
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	8,183,000	53,187,000	40,753,000	95,090,000	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	8,183,000	54,353,000	40,753,000	95,090,000	0	0	0	0	0	0	0	0
SANTANDER	NO	2017-11-17	2027-12-14	TIIE 1M2.0	55,582,000	80,938,000	45,000,000	45,000,000	790,400,000	0	0	0	0	0	0	0
HSBC	NO	2018-11-30	2024-11-09	TIIE 28 + 2.5%	55,603,000	91,463,000	56,152,000	62,402,000	707,783,000	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJIO2	NO	2018-12-21	2026-02-23	TIIE 28 + 2.75%	60,712,000	138,046,000	84,550,000	94,419,000	602,650,000	0	0	0	0	0	0	0
CI BANCO3	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE + 2.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	797,711,000	3,378,046,000	1,443,623,000	1,239,380,000	3,059,693,000	0	200,461,000	2,001,018,000	3,450,713,000	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	797,711,000	3,378,046,000	1,443,623,000	1,239,380,000	3,059,693,000	0	200,461,000	2,001,018,000	3,450,713,000	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 +2.7%	84,548,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%	0	84,548,000	0	0	0	8,140,285,000	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	84,548,000	0	0	0	8,140,285,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas					0	84,548,000	0	0	0	8,140,285,000	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
CONTROLADORA DE DESARROLLOS TULTITLAN	NO	2019-04-29	2019-04-29			188,481,000											
Quality Re, SAPI de CV	NO	2019-04-29	2019-04-29			66,128,000											
ENSOL 360 D O O	NO	2019-04-29	2019-04-29			10,530,000											
Corey, S.A. de C.V.	NO	2019-04-29	2019-04-29			62,339,000											
PROVEEDORES DEL HOTEL	NO	2019-04-29	2019-04-29			8,360,000											
DIRAD DIRECCION EN RECURSOS ADMINIS TRATIVOS SA DE CV	NO	2019-04-29	2019-04-29			11,600,000											
VIARIOS1	NO	2019-04-29	2019-04-29			424,958,000											
ACTINVER CASA DE BOLSA SA DE CV GRUPO FINANCIERO ACTINVER	NO	2019-04-29	2019-04-29			34,540,000											
BAU HOLDING S DE RL DE CV	NO	2019-04-29	2019-04-29			14,086,000											
CINEMEX WTC SA DE CV	NO	2019-04-29	2019-04-29			7,830,000											
TOTAL					0	828,852,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	828,852,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	828,852,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
VIARIOS2						0											
ACCIONISTAS						136,449,000											
PARTES RELACIONADAS						511,807,000											
DEPOSITOS EN RENTA Y OTROS						1,470,000	1,997,028,000										
ANTICIPOS DE CLIENTES							0										
PASIVO LABORAL							51,969,000										
TOTAL					0	649,726,000	2,048,997,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	649,726,000	2,048,997,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	649,726,000	2,048,997,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
TOTAL					0	2,360,837,000	5,427,043,000	1,443,623,000	1,239,380,000	11,199,978,000	0	200,461,000	2,001,018,000	3,450,713,000	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	16,631,000	327,546,000	0	0	327,546,000
Activo monetario no circulante	1,527,000	30,046,000	0	0	30,046,000
Total activo monetario	18,158,000	357,592,000	0	0	357,592,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,761,000	54,957,000	0	0	54,957,000
Pasivo monetario no circulante	296,314,000	5,832,322,000	0	0	5,832,322,000
Total pasivo monetario	299,075,000	5,887,279,000	0	0	5,887,279,000
Monetario activo (pasivo) neto	(280,917,000)	(5,529,687,000)	0	0	(5,529,687,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
NUEVA MARCA				
ARRENDAMIENTO	788,232,000	0	0	788,232,000
MANTENIMIENTO	205,021,000	0	0	205,021,000
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	234,408,000	0	0	234,408,000
VENTA DE PROPIEDADES	0	0	0	0
TOTAL	1,227,661,000	0	0	1,227,661,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V.**CUESTIONARIO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS POR EL PERIODO DE TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2019 y 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Cifras en miles de pesos)

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA**A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados****1. Políticas de uso de instrumentos financieros derivados (IFD).**

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo noventa y dos vigentes para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; de hecho, el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

2. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas.

Monto Nocial (Miles)	Moneda	Contrato	Fecha de Expiración	Instrumento	Tasa de Interés de deuda	Valuación del	
						4toQ 2018 (miles)	1erQ 2019 (miles)
720,000	MN	17-mar-16	28-mar-19	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	8,155	0
54,000	USD	18-mar-16	01-mar-19	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	3,953	0
66,000	USD	28-sep-16	30-sep-19	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	16,979	11,014
400,000	MN	11-nov-16	06-nov-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	12,140	7,335
400,000	MN	23-dic-16	23-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	7,797	3,439
500,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	10,076	4,775
400,000	MN	23-dic-16	18-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	7,801	3,588
300,000	MN	29-dic-16	29-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	5,234	2,523

300,000	MN	04-ene-17	04-ene-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	3,025	1,869
300,000	MN	17-ene-17	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	5,811	1,926
15,000	USD	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	215	135
50,000	MN	19-ene-17	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	735	199
130,000	MN	20-ene-17	15-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	1,832	456
21,000	USD	23-ene-17	25-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	6,068	3,616
309,538	MN	29-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	11,484	6,830
309,538	MN	30-jun-17	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	12,772	6,862
500,000	MN	04-ago-17	30-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	1,002	594
585,747	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	6,861	1,539
475,919	MN	20-dic-17	01-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	5,575	1,250
633,750	MN	20-dic-17	31-dic-20	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	7,179	1,400
500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	8,723	3,210
500,000	MN	17-ene-18	17-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	8,723	3,210
33,000	USD	19-ene-18	19-jul-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	3,251	1,250
500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	8,415	2,946
500,000	MN	19-ene-18	19-ene-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	8,415	2,946
1,431	USD	23-ene-18	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	113	62
1,000,000	MN	14-feb-18	10-feb-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	9,886	5,593
500,000	MN	14-feb-18	10-feb-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	4,678	1,799

1,000,000	MN	04-abr-18	04-abr-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	25,031	11,834
550,000	MN	23-may-18	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	5,497	2,633
550,000	MN	23-may-18	19-may-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	4,639	2,312
10,000	USD	04-jun-18	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	348	-1,358
10,000	USD	04-jun-18	04-jun-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP LIBOR 1M	493	-1,229
1,400,000	MN	09-jul-18	05-jul-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	7,481	1,368
100,000	MN	09-jul-18	05-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	1,152	263
1,400,000	MN	01-oct-18	27-sep-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	5,804	1,318
3,078,098	MN/UDI	22-oct-18	16-oct-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	- 39,459	-56,212
2,009,404	MN/UDI	22-nov-18	16-nov-23	Cobertura De Tasa	CC SWAP UDI/TASA	- 38,220	-38,220
578,100	USD/MN	08-may-19	06-nov-19	Cobertura De Tasa Y Tipo De Cambio	FCC SWAP TIIE/LIBOR	-1,663	-21,872
60,352	USD	01-sep-19	01-may-20	Cobertura De Tasa	SWAP LIBOR 1M	324	1,327
300,000	MN	06-ene-20	04-ene-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-924	-814
650,000	MN	01-dic-20	01-jul-21	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	2,789	238
3,707,000	MN	15-dic-20	14-dic-21	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	- 18,272	-30,492
500,000	MN	06-jul-21	05-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	-2,216	-3,742
500,000	MN	06-jul-22	29-jul-22	Cobertura De Tasa	CAPPED SWAP TIIE 1M	0	-255
1,522,220	MN	13-mar-19	16-oct-23	Cobertura De Tasa	SWAP TIIE 1M	0	16,383

La compañía mantiene los siguientes IFD, con fines de cobertura:

3. Mercado de negociación permitido y contrapartes elegibles

Las operaciones mencionadas en el numeral anterior, fueron celebradas con las instituciones financieras con las que se tienen préstamo, HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; con quien se tienen créditos para el desarrollo de nuestro proyecto.

4. Políticas para la designación de agente de cálculo o valuación.

Los instrumentos financieros derivados están reconocidos desde la fecha del contrato relevante es celebrado y se miden a valor razonable. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. La clasificación de ganancias o pérdidas derivadas de la valuación de los instrumentos financieros derivados están reconocidos en nuestros resultados. Respecto a los IFD contratados, al 31 de Diciembre de 2018 y al 30 de Septiembre de 2018 el valor razonable (mark to market) del IFD es determinado por la contraparte del contrato.

5. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito, VAR

Las actividades llevadas a cabo por la compañía pueden exponerla a riesgos financieros, incluyendo, entre otros, el riesgo de tasa de interés. La compañía busca minimizar los posibles efectos negativos de este riesgo en su desempeño financiero a través de un programa integral de administración de riesgos. La administración de riesgo esta manejada por nuestro departamento de finanzas bajo la supervisión de nuestro comité de auditoría, quien conduce sus actividades conforme a las políticas aprobadas por el consejo de administración.

Asimismo, nuestro departamento de finanzas se conduce conforme a estándares generales en relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, entre otros.

Con respecto a los IFD, la administración de la compañía considera que las técnicas de valuación y supuestos utilizados son apropiadas en la determinación del valor razonable de dichos instrumentos. La compañía puede utilizar instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrirse de algunas exposiciones a los riesgos financieros implícitos en los activos y pasivos en el estado consolidado. Tanto la administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rigen por las políticas de la compañía.

La compañía identifica, evalúa, monitorea y administra de forma centralizada los riesgos financieros de sus subsidiarias operativas a través de políticas escritas que establecen límites asociados a riesgos específicos, incluyendo las directrices para establecer las pérdidas admisibles, para determinar cuándo el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es apropiado y dentro de los lineamientos de la política, o cuándo dichos instrumentos pueden ser designados como instrumentos de cobertura, sino más bien como mantenidos con fines de negociación, lo cual es el caso del instrumento financiero derivado y un contrato de CAP de tasa de interés.

El riesgo de mercado es el riesgo de la erosión de los flujos de efectivo, ingresos, valor de los activos y pasivos debido a los cambios adversos en tasas de interés. La compañía cuenta con políticas que rigen la administración del riesgo de mercado y las actividades comerciales, supervisan las actividades de administración de riesgo y monitorean los resultados de las negociaciones y otras actividades para asegurar el cumplimiento de nuestras políticas de administración y negociación de riesgo. Estas actividades incluyen, pero no están limitadas a, el monitoreo diario de las posiciones de mercado que crean riesgo de crédito, liquidez y mercado. A la fecha, la compañía tiene contratado tres

instrumentos financiero derivado para administrar su exposición al riesgo de tasas de interés a fin de mitigar el riesgo de incremento de las mismas.

6. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez.

La administración de riesgo esta manejada por nuestro departamento de finanzas bajo la supervisión de nuestro comité de auditoría, quien conduce sus actividades conforme a las políticas aprobadas por el consejo de administración. Se encarga de identificar, evaluar y mitigar riesgos financieros en coordinación con nuestros departamentos operativos. Nuestro departamento de finanzas se conduce conforme a estándares generales en relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo del tipo de cambio, riesgo de créditos, riesgos relacionados con instrumentos financieros derivados y no derivados así como aquellos relacionados con la inversión del excedente de flujo de efectivo.

La tesorería de la compañía tiene la responsabilidad de supervisar las necesidades de liquidez y asegurarnos de tener recursos suficientes para cumplir con nuestras necesidades operativas y obligaciones financieras a fin de evitar potenciales incumplimientos conforme a nuestros financiamientos.

A su vez, se establecen proyecciones que toman a consideración nuestros planes de financiamiento, nuestro cumplimiento con razones financieras basadas en nuestro balance general integral y, en caso de ser aplicable, requerimientos regulatorios y contractuales, con la finalidad de cubrir los requerimientos de financiamiento y liquidez de la compañía.

7. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores.

La emisora no celebra operaciones financieras derivadas, salvo cuarenta vigentes para cobertura de riesgo de tasa de interés variable, de los cuales, una está relacionada con la misma contraparte que otorga el crédito; por lo que no cuenta con un tercero independiente, que revise dichos procedimientos, distinto a los de auditoría.

8. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

La emisora no cuenta con un comité de administración de riesgos.

9. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados

La emisora ha celebrado 90 confirmaciones de contratación de instrumentos financieros derivados (SWAP's, CAP's y Full Cross Currency SWAP's) para cobertura de riesgo de tasa de interés variable con HSBC México, S.A., Actinver, Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.; el derivado es una práctica usual para obtener créditos.

El 17 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN y el 18 de marzo de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD; ambos con vencimiento en 2019.

El 11 de Noviembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 28 de septiembre de 2016 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en USD con vencimiento en 2019.

El 23 y 29 de Diciembre de 2016 se obtuvieron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2020.

El 4, 17 y 19 de enero de 2017 se contrataron cuatro IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020 y 2021 respectivamente.

El 19 de enero de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD; con vencimiento en 2021.

El 29 y 30 de junio de 2017 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

El 4 de agosto de 2017 se obtuvo un IFD de cobertura de tasa de interés en MN con vencimiento en 2021.

El 20 de diciembre de 2017 se contrataron tres IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2020.

El 17, 19 y 23 de enero de 2018 se contrataron siete IFD de cobertura de tasa de interés, de los cuales cuatro fueron en MN con vencimiento en 2021, dos en USD con vencimiento en 2020 y uno en USD con fecha de inicio 1° de septiembre 2019 y vencimiento en 2020.

El 14 de febrero de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

El 4 de abril de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con vencimiento en 2021.

El 10 de mayo de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN; con fecha de inicio 1° de diciembre de 2020 y vencimiento en 2021.

El 23 de mayo de 2018 se contrataron seis IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con vencimiento en 2021.

El 30 de mayo de 2018 se contrataron dos IFD de cobertura de tasa de interés en USD, con fecha de inicio 4 de junio de 2018 y vencimiento en 2021.

El 9 de julio de 2018 se contrataron diez IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento en 2021.

El 13 de agosto de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés y tipo de cambio en MN, con fecha de inicio 8 de mayo de 2019 y vencimiento el 6 de noviembre de 2019.

El 1 de octubre de 2018 se contrataron diez IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento en 2021.

El 15 de noviembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN/UDI, con fecha de inicio retroactiva al 22 de octubre de 2018 y vencimiento el 16 de octubre de 2023.

El 28 de noviembre de 2018 se contrataron veintisiete IFD de cobertura de tasa de interés en MN, de los cuales 2 tienen fecha de inicio el 6 de enero de 2020 y vencimiento el 4 de enero de 2021. Los 25 IFD restantes tienen fecha de inicio el 15 de diciembre de 2020 y vencimiento el 14 de diciembre de 2021.

El 6 de diciembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN/UDI, con fecha de inicio retroactiva al 22 de noviembre de 2018 y vencimiento el 16 de noviembre de 2023.

El 11 de diciembre de 2018 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio 6 de julio de 2021 y vencimiento el 5 de julio de 2022.

El 8 de enero de 2019 se contrató un IFD de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de inicio 6 de julio de 2022 y vencimiento el 29 de julio de 2022.

El 13 de marzo de 2019 se contrató un IDF de cobertura de tasa de interés en MN, con fecha de vencimiento el 16 de octubre de 2023.

Los IFD contratados, son identificados y clasificados como de cobertura por riesgos de mercado, se reconoce en el balance general como activos y/o pasivos a su valor razonable. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos. Por lo anterior, los valores estimados que se presentan en los estados financieros no son necesariamente los importes que la compañía pudiera realizar en el mercado de cambios.

Un Interest Rate Swap es un instrumento derivado compuesto por un acuerdo de intercambio de flujos consistente en el pago de una tasa de interés fija por una de las partes; a cambio de que la contraparte pague intereses variables referenciados a un índice determinado en una misma divisa.

El nominal de referencia en ningún momento se intercambia (El Riesgo de Crédito es por intereses). El Tipo Fijo pactado en el momento de la contratación es el que aplicado al nominal y con la periodicidad establecida permite que la suma de sus valores presentes sea igual al generado por la rama variable estimada. Esta se obtiene a través del cálculo de los tipos de interés implícitos.

La tasa fija es un precio es proporcionado por el área global Market sales en Santander, HSBC, Banamex, Bancomer, Sabadell, Morgan Stanley, Credit Suisse y Actinver. Valor de mercado indicativo.

Riesgos:

Los riesgos se miden en relación a la tasa de referencia:

- a) Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 4.87% y la tasa TIIE fue de 8.5365%.
- b) Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.92% y la tasa TIIE fue de 8.5350%.
- c) Tercero IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5250% y la tasa TIIE fue de 8.5575%.
- d) Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5600% y la tasa TIIE fue de 8.5575%.
- e) Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5750% y la tasa TIIE fue de 8.5350%.
- f) Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5800% y la tasa TIIE fue de 8.5365%.
- g) Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6700% y la tasa TIIE fue de 8.5875%.
- h) Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 8.5600%.
- i) Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8500% y la tasa TIIE fue de 8.5642%.
- j) Décimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8750% y la tasa TIIE fue de 8.5575%.

- k) Décimo Primer IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.9400% y la tasa LIBOR fue de 2.5091%
- l) Décimo Segundo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo de 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.8800% y la tasa LIBOR fue de 2.4930%
- m) Décimo Tercer IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7950% y la tasa LIBOR fue de 2.4899%
- n) Décimo Cuarto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7700% y la tasa LIBOR fue de 2.4804%
- o) Décimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9100% y la tasa TIIE fue de 8.5875%
- p) Décimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.8900% y la tasa TIIE fue de 8.5875%
- q) Décimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9200% y la tasa TIIE fue de 8.5575%
- r) Décimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 8.5950%
- s) Décimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 8.5950%
- t) Vigésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% y la tasa TIIE fue de 8.5918%
- u) Vigésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- v) Vigésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- w) Vigésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 8.5642%
- x) Vigésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 8.5642%
- y) Vigésimo Quinto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.1920% y la tasa LIBOR fue de 2.4804%
- z) Vigésimo Sexto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.0800% y la tasa LIBOR fue de 2.5091%
- aa) Vigésimo Séptimo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.4800% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1º de septiembre de 2019.

- bb)Vigésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6500% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.5685%
- cc)Vigésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7900% con un Strike de 9.5000% y la tasa TIIE fue de 8.5685%
- dd)Trigésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.4350% y la tasa TIIE fue de 8.5875%
- ee)Trigésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6100% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1° de diciembre de 2020.
- ff)Trigésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.5354%, por lo que se ajusta la tasa fija pactada a 7.5704%
- gg)Trigésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.5354%, por lo que se ajusta la tasa fija pactada a 7.5704%
- hh)Trigésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.5354%, por lo que se ajusta la tasa fija pactada a 7.5704%
- ii)Trigésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.5354%
- jj)Trigésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.5354%
- kk)Trigésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.5354%
- ll)Trigésimo Octavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.5700% con un Strike de 3.0000% y la tasa LIBOR fue de 2.5138%
- mm)Trigésimo Noveno IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.5400% con un Strike de 3.0000% y la tasa LIBOR fue de 2.5138%
- nn)Cuadragésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- oo)Cuadragésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- pp)Cuadragésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- qq)Cuadragésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%

- rr)Cuadragésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- ss)Cuadragésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- tt)Cuadragésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- uu)Cuadragésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- vv)Cuadragésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- ww)Cuadragésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.1000% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- xx)Quincuagésimo IFD es un FULL CROSS CURRENCY SWAP – LIBOR a 6M. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 11.9900% con un Tipo de Cambio pactado de 19.2700 y la tasa es LIBOR 6M + 3.2500%. La cobertura tendrá su primera liquidación el 8 de mayo de 2019.
- yy)Quincuagésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- zz)Quincuagésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- aaa)Quincuagésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- bbb)Quincuagésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- ccc)Quincuagésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- ddd)Quincuagésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- eee)Quincuagésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- fff)Quincuagésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- ggg)Quincuagésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%
- hhh)Sexagésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.5600%

- iii) Sexagésimo Primer IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 8.6900% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 6.9500% con un valor de UDI de \$6.245948.
- jjj) Sexagésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.2400% con un Strike de 8.5000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de enero de 2020.
- kkk) Sexagésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.2400% con un Strike de 8.5000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de enero de 2020.
- lll) Sexagésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- mmm) Sexagésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- nnn) Sexagésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- ooo) Sexagésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- ppp) Sexagésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- qqq) Sexagésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- rrr) Septuagésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- sss) Septuagésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- ttt) Septuagésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- uuu) Septuagésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

- vvy)Septuagésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- www)Septuagésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- xxx)Septuagésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- yyy)Septuagésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- zzz)Septuagésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- aaaa)Septuagésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- bbbb)Octogésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- cccc)Octogésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- dddd)Octogésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- eeee)Octogésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- ffff)Octogésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- gggg)Octogésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.
- hhhh)Octogésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

iii)Octogésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

jjjj)Octogésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 15 de diciembre de 2020.

kkkk)Octogésimo Noveno IFD es TIIE/UDI a 91 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada de la Empresa en la cobertura fue de 12.2000% y la tasa fija pactada de la Institución Financiera fue de 8.9800% con un Valor de UDI de \$6.252189

llll)Nonagésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de julio de 2021.

mmmm)Nonagésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7500% con un Strike de 9.0000% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 6 de julio de 2022.

nnnn)Nonagésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Marzo del 2019 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.3100% con un Strike de 9.2500% y la cobertura tendrá su primera liquidación el 22 de abril de 2019.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

10. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Los métodos y técnicas de valuación son realizada por el banco HSBC México, S.A., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A., que es con el que se tiene contratado los IFD.

Dicha valuación, se ha realizado conforme a los modelos propios de las instituciones antes mencionadas, mismos que están basados en principios financieros reconocidos y estimaciones razonables acerca de las condiciones futuras del mercado y pueden reflejar otros factores financieros, como la utilidad anticipada o de cobertura transaccional y otros costos.

La frecuencia de esta valuación es mensual.

11. Aclaración sobre si la valuación es hecha por terceros independientes o es valuación interna y en qué caso se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurado, vendedor o contrapartes del IFD.

La valuación es realizada por la institución financiera con la que se tiene el préstamo, HSBC México, S.A., Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., BBVA Bancomer, S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco Sabadell, S.A. y Banco Santander México, S.A.

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

No contamos con instrumentos derivados distintos a los de cobertura ni de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura. Por lo tanto, la compañía no aplica la contabilidad de cobertura de flujo de efectivo de sus instrumentos derivados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que puedan ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD. En virtud de que a la fecha no se tiene más que derivados de tasa de interés de cobertura la fuente de liquidez es precisamente el repago del crédito.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

14. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración y contingencias que puedan afectar en futuros reportes.

No existen cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración, que puedan afectarla en futuros reportes.

15. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

No existen este tipo de situaciones o eventualidades.

16. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

El efecto neto presentado en los estados financieros consolidados, específicamente en el estado de flujo de efectivo condensado, es una pérdida de \$15,579 y 67,699 por los periodos terminados el 30 de Septiembre de 2017 y el 31 de Diciembre de 2016, agrupado como deuda bancaria proveedores debido a que la compañía no lo considera material. Mientras que en los estados de resultados integral se registra una pérdida de dicho importe por concepto de gastos por intereses y depósitos bancarios.

17. Descripción y número de IFD que haya vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada.

No existen instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

Los instrumentos contratados no aplican llamadas de margen.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No hay incumplimientos.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información cuantitativa (siempre que el valor absoluto del valor razonable represente cuando menos el 5% de los activos, pasivos o capital o 3% de ventas.

El valor absoluto del valor razonable del IFD contratado, representa menos del 5% de los activos, pasivos o capital total consolidado, o bien, el 3% de las ventas totales consolidadas del último trimestre.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	551,918,000	1,156,905,948
Total efectivo	551,918,000	1,156,905,948
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	804,720,000	2,048,504,052
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	660,755,000	561,655,000
Total equivalentes de efectivo	1,465,475,000	2,610,159,052
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,017,393,000	3,767,065,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,269,043,000	1,235,413,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	930,946,210	815,814,350
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	622,021,000	487,380,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	622,021,000	487,380,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,286,277,000	1,164,722,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	61,714,790	72,201,650
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,883,725,000	2,610,809,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,225,577,000	3,147,759,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	3,225,577,000	3,147,759,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	778,868,000	842,849,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	778,868,000	842,849,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,070,000	4,070,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000	4,070,000
Maquinaria	8,444,000	14,175,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,843,000	7,884,000
Total vehículos	3,843,000	7,884,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	86,823,000	78,576,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	658,335,000	562,238,000
Total de propiedades, planta y equipo	761,515,000	666,943,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	52,145,886,000	49,522,906,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	52,145,886,000	49,522,906,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	316,888,000	237,473,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	316,888,000	237,473,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	316,888,000	237,473,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	828,852,000	765,867,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	828,852,000	765,867,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	998,172,000	884,419,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	84,548,000	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	649,726,000	3,208,530,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,732,446,000	4,092,949,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	14,572,473,000	14,958,858,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	8,140,285,000	6,451,704,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	2,048,997,000	1,833,419,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	24,761,755,000	23,243,981,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	67,104,518,000	64,215,820,000
Pasivos	38,838,214,000	37,379,547,000
Activos (pasivos) netos	28,266,304,000	26,836,273,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	9,412,972,000	10,690,355,000
Pasivos circulantes	2,745,916,000	5,024,188,000
Activos (pasivos) circulantes netos	6,667,056,000	5,666,167,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	439,429,000	411,016,000
Venta de bienes	0	23,349,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	788,232,000	790,949,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	1,227,661,000	1,225,314,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	109,929,000	26,682,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	223,360,000	532,391,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	333,289,000	559,073,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	377,434,000	149,110,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	147,827,000	133,012,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	206,605,000	112,503,000
Total de gastos financieros	731,866,000	394,625,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	464,600,000	426,095,000
Total de Impuestos a la utilidad	464,600,000	426,095,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

INFORMACION FINANCIERA DE CONFORMIDAD CON LA NIC 34

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

INFORMACION FINANCIERA DE CONFORMIDAD CON LA NIC 34

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

INFORMACION FINANCIERA DE CONFORMIDAD CON LA NIC 34

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 551,918	\$ 1,156,906
Inversiones a corto plazo	<u>804,720</u>	<u>2,048,504</u>
	<u>\$ 1,356,638</u>	<u>\$ 3,205,410</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	2019	2018
Cuentas por cobrar a clientes	\$1,216,482	\$1,205,976
Documentos por cobrar	61,715	72,202
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	118,482	95,358
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>93</u>
	1,396,772	1,373,629
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(66,014)</u>	<u>(66,014)</u>
	<u>\$1,330,758</u>	<u>\$1,307,615</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 66,014	\$ 40,780
Incrementos	<u> </u>	<u>25,234</u>
Saldo final	<u>\$ 66,014</u>	<u>\$ 66,014</u>

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

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes incluyen montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa, pero para los cuales el Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no se observan cambios significativos en las circunstancias de los saldos de clientes que pudieran indicar algún problema en su recuperabilidad.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A tres meses	\$ 45,428	\$ 42,534
De tres a seis meses	<u>1,223,615</u>	<u>1,192,879</u>
Total	<u>\$1,269,043</u>	<u>\$1,235,413</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	2019	2018
Terreno	\$ 8,007,176	\$ 7,984,026
Edificio	12,616,958	11,587,836
Construcción en proceso	3,083,335	1,680,012
Gastos preoperativos	1,643,643	1,470,823
Propiedades de inversión	<u>\$ 25,351,112</u>	<u>\$ 22,722,697</u>
B-15 Arcos bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	26,424,583	24,491,626
Total propiedades de inversión	<u>\$ 52,145,886</u>	<u>\$ 47,584,514</u>

Nota 8 - Préstamos bancarios:

	2019	2018
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por Dls.128,000 y Dls.78,000 que devenga intereses a LIBOR 1M más 2.50% y 2.75%, respectivamente (del 4.8493% y 5.0993%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	3,828,860	3,901,017
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$1,700,000 este último fue contratado el 17 de abril de 2016, que devenga intereses a TIE a 28 días más 2.00% (del 10.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2021.	1,346,929	1,370,507
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$920,000 que devenga intereses a TIE a 28 días más 3.00% (11.1923%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	920,000	920,165
- Crédito hipotecario por pagar a Citi Banamex y HSBC México, S. A. por \$610,297 y \$495,866 que devenga intereses a TIE a 28 días más 2.50% y 2.75% respectivamente (del 10.5828% y 10.8328%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2022.	1,061,666	1,059,936
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$500 en 2017, que devenga intereses a TIE a 28 días más 3.40% (del 11.7150 % al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	500,000	496,773
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. con valor de \$960,000 este último fue contratado el 9 de noviembre de 2018 que devenga intereses a TIE a 28 días más 2.5 % (del 10.8363%) al 31 de diciembre de 2018, con vencimiento en 2024.	960,000	955,267
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.52,000 cuya disposición se realizó el 16 de marzo de 2016, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.50% (del 4.85%) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2021.	925,746	947,009
- Crédito hipotecario por pagar a Metropolitan Life Insurance por Dls.50,000, que devengan intereses a tasa LIBOR a 30 días más 2.55% (del 4.90%) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	916,572	932,734
- Crédito hipotecario por pagar a BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y a SABCAPITAL, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por \$ 850,000, que devengan intereses a TIE a 28 días más 4.20% (del 12.5438%) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2026.	825,435	823,964
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$1,327,000 contratado el 1 de julio de 2016, que devengan intereses a TIE a 28 días más 2.00% (del 10.3450 %) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2021.	1,279,009	1,269,733
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 1,014,000, que devengan intereses a TIE a 28 días más 3.20% (11.5350%) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimientos en 2027.	1,014,000	1,011,543
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$313,696 que devengan intereses a tasa TIE a 28 días más 3.50% (del 11.6923%) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2024.	355,987	312,102
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a TIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2023.	198,600	156,701
- Crédito Hipotecario por pagar a Ficein unión de crédito, S. A. de C. V. Institución de Banca múltiple por \$250,000 que devengan intereses a Tasa Lider. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	-	252,280

- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$158,600 que devengan intereses a THIE a 28 días más 3.50% (del 11.6887%) Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2023.	198,600	155,472
- Crédito Bancario por pagar a Actinver, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a THIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,000	126,822
- Crédito Bancario por pagar a Actinver Arrendadora, S.A. de C.V. Institución de Banca múltiple por \$150,000 que devengan intereses a THIE a 28 días más 3.00%. Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2019.	126,000	126,822
Crédito Bancario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$1,000,000 que devengan intereses a tasa THIE a 28 días más 2.75 Al 31 de diciembre de 2018 con vencimiento en 2026.	<u>987,241</u>	<u>997,431</u>
	15,570,645	15,843,277
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(998,172)</u>	<u>(884,419)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$14,572,473</u>	<u>14,958,858</u>

Nota 9 - Certificados bursátiles de largo plazo:

El 28 de marzo de 2019 GICSA realizó oferta pública en el mercado mexicano través de un programa de Cebures denominado en pesos por un monto equivalente a \$ 2,500,000 con vigencia de 3 años a una tasa THIE + 3.05%.

Los saldos de los cinco certificados bursátiles se presentan como pasivo en el estado de posición financiera a su costo amortizado y se muestran a continuación:

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Monto emitido</u>
28 de marzo de 2019 ⁽¹⁾	\$ 2,500,000
22 de noviembre de 2018 ⁽²⁾	1,999,869
20 de octubre de 2017 ⁽³⁾	1,000,000
24 de octubre de 2016 ⁽⁴⁾	2,999,999
10 de diciembre de 2015 ⁽⁵⁾	<u>500,000</u>
	<u>\$ 8,999,868</u>

⁽¹⁾El 28 de marzo de 2019, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,500,000 con una vigencia de 3 años, a una Tasa de Interés THIE + 3.05% amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

⁽²⁾El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,999,869 con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

⁽³⁾El 20 de octubre, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$1,000,000 variable a una THIE + 2.85 con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.

⁽⁴⁾El 24 de octubre de 2016, GICSA colocó Cebures a largo plazo con un valor nominal de \$2,999,999 con una vigencia de 7 años a una tasa cupón fija de 6.95% pagable de forma trimestral o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente, en esta colocación se emitieron 547,153,500 UDIS.

⁽⁵⁾El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal \$500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de \$100.00.

Dichos instrumentos cuentan con el aval total del Grupo.

Los principales *covenants* financieros de la emisión de los Cebures previamente mencionados, son los siguientes:

1. Razón de cobertura de intereses consolidada. No permitir que, al final de cualquier trimestre, la razón de cobertura de intereses consolidada de la emisora por los 12 meses anteriores que terminen en dicho trimestre, sea menor de 2.00 a 1.00. El término "Razón de cobertura de intereses consolidada" significa, para cualquier periodo, la razón de: i) la Utilidad antes de ingresos (gastos) netos financieros, impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) consolidada para dicho periodo, a ii) gastos financieros brutos consolidados por dicho periodo.

"UAFIDA consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: i) utilidad de operación, más ii) costos de depreciación, más iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento). "Gastos financieros brutos consolidados" significa los intereses devengados por la deuda con costo financiero consolidada durante el periodo del cálculo.

2. Limitaciones en el nivel de endeudamiento. La emisora no podrá ni permitirá, a cualquiera de sus subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base proforma, la deuda total insoluble de la emisora es superior al 50% de los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

Estos pasivos se muestran en el estado de posición financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los Cebures colocados en 2018 es de 8.98%, para los colocados en 2017 es de 8.85%, para los colocados en 2016 de 7.59% y por los colocados en 2015 por \$2,500,0000 y \$500,000, es de 8.12% y 9.48%, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidadas, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente sus obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en los contratos de Cebures, asimismo no ha realizado amortización anticipada alguna sobre dichos certificados.

Los intereses devengados al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018 \$ y \$731,003 respectivamente.

Nota 10 - Partes relacionadas:

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

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

<u>Por cobrar:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afiliadas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	\$ 339,273	\$ 306,144
Controladora de desarrollos Tultitlan, S.A. de C.V.	275,873	218,410
Azkg Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	21,677	21,677
Conjuntos Residenciales, SA de CV	69,725	59,824
León Kamhagi Cababie	32,736	19,726
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	10,720	10,720
Otras partes relacionadas	<u>176,874</u>	<u>175,245</u>
	<u>\$ 930,946</u>	<u>\$ 815,814</u>
<u>Por pagar:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afiliadas:		
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	\$ 507,187	\$ 468,046
Otras partes relacionadas	140,997	143,349
Otros	<u>72</u>	<u>253</u>
	<u>\$ 648,256</u>	<u>\$ 611,648</u>

Nota 11 – Ingresos (costos) financieros:

	Marzo 2019	Marzo 2018
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	\$ (377,434)	\$ (149,110)
Comisiones y gastos por financiamiento	(22,079)	(11,280)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(184,526)	(101,224)
Pérdida en cambios	(147,827)	(133,012)
Total gastos financieros	\$(731,867)	\$(394,625)
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios	60,190	16,112
Efecto de valuación de instrumentos	49,739	10,571
Utilidad en cambios	223,360	532,391
Total ingresos financieros	\$ 333,289	\$ 559,073
Ingresos (costos) financieros netos	(398,578)	164,448

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre del 2018 se capitalizaron intereses por \$ 170,649 y \$ 813,823 respectivamente.

Nota 12 - Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza:

	1T 2019	1T 2018
Costos de desarrollo inmobiliario	\$ 46,734	46,459
Costo de venta de inmuebles	816	12,490
Total costos	47,549	58,949
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	38,338	30,533
Electricidad	13,356	10,540
Mantenimiento	8,002	14,338
Agua	5,878	7,750
Seguridad	4,779	7,205
Limpieza	2,674	3,938
Otros Gastos	425	207
Total gastos por operación de inmueble terceros	73,452	74,511
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	41,557	32,738
Electricidad	38,846	19,016
Mantenimiento	20,329	19,367
Predial	23,458	22,404
Seguridad	17,199	15,596
Agua	9,578	7,402
Seguros	9,867	8,944
Limpieza	10,468	11,047
Publicidad	7,768	5,142
Otros gastos, honorarios legales, fiduciarios y concesión	24,362	21,017
Operación hotel (Agua)	34,540	33,776
Operación entretenimiento y fashion	3,134	-
Total gastos por operación de inmuebles propios	241,105	196,448
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos	115,191	79,921
Total gastos por servicios de administración:	115,191	79,921
Amortización y Depreciación	25,827	24,371
Total depreciaciones y amortizaciones:	25,827	24,371
Total de gastos	455,575	375,251
Total de costos y gastos	\$ 503,125	434,201

Estados Financieros Proforma:

El estado de situación financiera consolidado condensado proforma de la compañía al 31 de diciembre del 2017 y el estado de resultados integrales consolidados condensados proforma por los periodos de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, tienen como objeto reflejar la operación y presentar el impacto que la misma hubiera tenido en la situación financiera consolidada y en los resultados consolidados de la Compañía, o en la aplicación de políticas, criterios o prácticas contables, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 31 de diciembre de 2017 a efectos del estado de situación financiera consolidado proforma y al 1 de enero de 2018 y 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

Por el período terminado
el 31 de marzo de 2018

Activo	Miles de pesos		
	Grupo GICSA Histórico	Ajustes Pro forma	Consolidado
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,729,786	\$ (1,679,923)	\$ 1,049,863
Efectivo restringido	583,572	(7,828)	575,744
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	947,624	(49,973)	897,651
Impuestos acreditables	1,104,235	(706)	1,103,529
Anticipo para desarrollo de proyectos	777,818	-	777,818
Partes relacionadas	1,130,074	371,472	1,501,546
Suma el activo circulante	7,273,109	(1,366,958)	5,906,151
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Pagos anticipados y otros activos	295,630	(19,495)	276,135
Propiedades de inversión	51,318,644	(7,014,707)	44,303,937
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	258,758	(3,809)	254,949
Inversiones en asociada y negocio conjunto	713,738	4,407	718,145
Impuestos a la utilidad diferidos	192,373	-	192,373
Suma el activo no circulante	52,779,143	(7,033,604)	45,745,539
Total del activo	\$ 60,052,252	\$ (8,400,562)	\$ 51,651,690
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Proveedores	\$ 710,800	\$ (262)	\$ 710,538
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	350,154	(36,381)	313,773
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y pu	26,945	-	26,945
Partes relacionadas	408,827	(182,929)	225,898
Impuestos por pagar	29,071	(4,258)	24,813
Suma el pasivo circulante	1,525,797	(223,830)	1,301,967
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,850,627	(2,301,633)	12,548,994
Certificados bursátiles	7,064,793	-	7,064,793
Provisión de beneficios a los empleados	43,021	-	43,021
Rentas recibidas en garantía y premios	1,262,434	(61,379)	1,201,055
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564,495	-	564,495
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	7,296,102	(1,516,108)	5,779,994
Suma el pasivo no circulante	31,081,472	(3,879,120)	27,202,352
Total del pasivo	32,607,269	(4,102,950)	28,504,319
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	636,605	-	636,605
Recompra de acciones	(161,580)	-	(161,580)
Prima en suscripción de acciones	9,595,667	-	9,595,667
Utilidades acumuladas	9,646,096	(1,563,777)	8,082,319
Capital contable de la participación controladora	19,716,788	(1,563,777)	18,153,011
Participación no controladora	7,728,195	(2,733,835)	4,994,360
Suma el capital contable	27,444,983	(4,297,612)	23,147,371
Total pasivo y capital contable	\$ 60,052,252	\$ (8,400,562)	\$ 51,651,690

Por el período terminado el 31 de marzo de 2018			
Miles de pesos			
	Grupo GICSA Histórico	Ajustes Pro forma	Pro forma Consolidado
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	\$ 836,952	\$ (134,172)	\$ 702,780
Ingresos por arrendamiento y publicidad y servicios de operación	121,678	(17,909)	104,169
Ingresos por servicios	72,653	(10,978)	61,675
	<u>35,408</u>	<u>-</u>	<u>35,408</u>
	1,066,691	(162,659)	903,932
Ingresos por administración de inmuebles	83,536	-	83,536
Ingresos por ejecución de obra de terceros	51,838	-	51,838
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	23,349	-	23,349
	<u>158,723</u>	<u>-</u>	<u>158,723</u>
Total ingresos	<u>1,225,314</u>	<u>(162,659)</u>	<u>1,062,655</u>
Costo de desarrollo inmobiliario	(46,460)	-	(46,460)
Costo por venta de inventario inmobiliario	(12,490)	-	(12,490)
Total costos	<u>(58,950)</u>	<u>-</u>	<u>(58,950)</u>
Gastos para administración de inmuebles	(74,511)	32,373	(42,138)
Gastos por operación de inmuebles	(199,993)	166	(199,337)
Gastos por servicios administrativos	(78,908)	-	(78,908)
Gastos por derechos y contribuciones	-	-	-
Amortización y depreciación	(24,370)	3,673	(20,697)
Total de gastos	<u>(376,842)</u>	<u>36,212</u>	<u>(340,630)</u>
Total de costos y gastos	<u>(435,842)</u>	<u>36,212</u>	<u>(399,630)</u>
Utilidad de operación antes devaluación de propiedades de inversión y otras partidas	789,472	(126,447)	663,025
Variación neta por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión	99,974	(210,572)	(110,598)
Otros gastos	8,310	(1,631)	6,679
Participación en los resultados de asociada y negocio conjunto contabilizadas bajo el método de participación	3,034	4,407	7,441
Utilidad de operación	<u>900,790</u>	<u>(334,243)</u>	<u>566,547</u>
Ingresos financieros	559,073	(38,669)	520,504
Gastos financieros	(394,625)	60,515	(334,110)
Costos financieros - Neto	<u>164,448</u>	<u>21,946</u>	<u>186,394</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,065,238	(312,297)	752,941
Impuestos a la utilidad	(426,095)	66,880	(359,215)
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 639,143</u>	<u>\$ (245,417)</u>	<u>\$ 393,726</u>
Utilidad neta e integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	\$ 409,948	(307,607)	102,341
Participación no controladora	229,195	62,190	291,385
	<u>\$ 639,143</u>	<u>\$ (245,417)</u>	<u>\$ 393,726</u>

INFORME DE CREDITOS RELEVANTES

Nos encontramos al corriente en el pago de capital e intereses, así como en cumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer de todos nuestros créditos. Respecto a los créditos relevantes, las principales obligaciones de dar, hacer y no hacer incluyen, que nos aplican a nosotros y algunas de nuestras subsidiarias, entre otras:

- Entregar estados financieros y otros;
- Permitir que nuestros libros y registros contables sean inspeccionados por el personal autorizado del acreditante;

- Mantener seguros sobre ciertas propiedades en términos razonables aceptables para nuestros acreditantes;
- Mantener ciertas razones financieras;
- Limitaciones a la contratación de deuda adicional;
- Limitaciones en la constitución de gravámenes;
- Limitaciones en las transferencias de activos inmobiliarios, excepto por disposiciones en el curso ordinario de nuestro negocio o si los fondos derivados de dicha transferencia se utilicen para el pago de la deuda pendiente;
- Limitaciones en el otorgamiento de créditos a terceros que pudieran afectar nuestro rendimiento en nuestros créditos actuales;
- Limitaciones a fusiones y escisiones, a menos que se llevan a cabo con afiliadas y subsidiarias, siempre y cuando la sociedad resultante acuerde comprometerse de conformidad con los términos y condiciones de los créditos existentes;
- Limitaciones a los decretos y pagos de dividendos en el caso y subsistencia de un incumplimiento conforme a los créditos existentes;
- Abstenernos de restringir el decreto y pago de dividendos de nuestras subsidiarias hacia nosotros; y
- Limitaciones a nuestra capacidad para reducir nuestro capital.

Deuda bancaria

A continuación presentamos una descripción de nuestros préstamos bancarios más relevantes:

Créditos asignados

Denominamos “créditos asignados” a todos aquellos que encuentran relacionados con los flujos de nuestras propiedades estabilizadas y cuya fuente de pago proviene exclusivamente de los ingresos por arrendamiento de las propiedades que han sido dadas en garantía, por lo que se toman sin recurso contra Grupo Gicsa. A continuación describimos nuestros principales créditos asignados vigentes al 30 de Septiembre de 2017 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques y Reforma Capital. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex, HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente asciende a ps. 585,746 millones y ps. 475,919, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50% y 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

Banco Nacional de México, S.A., HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y SabCapital SA de CV SOFOM ER. Arcos Bosques y Reforma Capital. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex y HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA 122, 712 millones y EUA 74,862, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.75% y 3.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 Noviembre de 2022.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Interlomas. El 11 de julio del 2011, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para la adquisición y construcción del centro comercial Paseo Interlomas. Al 31 de Marzo de 2018, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,346 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2%. Este contrato tiene un vencimiento al 15 de agosto de 2021. Nuestras obligaciones con HSBC están garantizadas por un fideicomiso de garantía al cual se aportó la propiedad del inmueble donde se localiza el centro comercial Paseo Interlomas. Este crédito contiene ciertas obligaciones descritas en la sección “Informe de Créditos Relevantes.”

Metropolitan Life Insurance. Masaryk 111. El 16 de Marzo del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que otorgó Grupo Gicsa SAB de CV el 08 de Junio de 2015 para a su vez prepagar un Crédito al mismo banco Metlife. Al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$47,769 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de abril de 2021.

Metropolitan Life Insurance. Torre Esmeralda III. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metropolitan Life Insurance el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Torre Esmeralda III con Blackstone The Group L.P Al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$47,296 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 1M más 2.55%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

Metlife Mexico S.A. Forum Culiacán. El 01 de Julio del 2016, obtuvimos un crédito con Metlife México S.A., el cual fue utilizado para el pago del Crédito que tenía Forum Culiacán con Blackstone The Group L.P Al 31 de Marzo 2019 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,286 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.00%. Este contrato tiene un vencimiento al 01 de Agosto de 2021.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.- Explanada Puebla. El 09 de Noviembre del 2018, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, el cual fue utilizado para prepagar a Value Arrendadora S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero el crédito de Construcción del proyecto Explanada Puebla. Al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 960 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.50%. Este contrato tiene un vencimiento al 09 de Noviembre de 2024.

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple. Paseo Querétaro. El 22 de diciembre de 2016, obtuvimos un crédito BBVA Bancomer para la Construcción del Centro Comercial Paseo Querétaro que al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente asciende a ps. 825,435 millones y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 4.20%. Este contrato tiene un vencimiento al 22 de Diciembre de 2026.

HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Ampliación Interlomas. El 24 de febrero del 2017, obtuvimos un crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, para la construcción del centro comercial Ampliación Paseo Interlomas.

Al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 920 millones, y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3%. Este contrato tiene un vencimiento al 19 de enero de 2024.

Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. Zentro Lomas. El 09 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Banco del Bajío para la Construcción del Edificio de Oficinas Zentro Lomas. Al 31 de Marzo de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 355,987 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 09 Junio de 2024.

Value Arrendadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Explanada Pachuca. El 17 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Explanada Pachuca, que al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente asciende a ps. 500 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.40%. Este contrato tiene un vencimiento al 31 de Mayo de 2024.

Banco Santander México Institución de Banca Múltiple. La Isla Mérida. El 20 de Diciembre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Santander México., el cual fue utilizado para la Construcción del Proyecto. Al 31 de Marzo de 2019, nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,014 millones, y genera intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.20%. Este contrato tiene un vencimiento al 13 de Diciembre de 2027.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Explanada Culiacán. El 20 de Octubre del 2017, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para la Construcción del Proyecto. Al 31 de Marzo de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.397 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 20 de Octubre de 2023.

Banco Sabadell México. El 27 de Julio del 2018, obtuvimos un crédito con Banco Sabadell para la Construcción del Proyecto Explanada Aguascalientes. Al 31 de Marzo 2019 no hemos adquirido fondos de la línea. Se contrató a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.3%. Este contrato tiene un vencimiento al 27 de Julio de 2025.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Grupo Gicsa. El 13 de Agosto del 2018, obtuvimos un crédito con Banco Actinver para el descuento de documentos por concepto de la separación accionaria con nuestros socios. Al 31 de Marzo de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.252 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.0%. Este contrato tiene un vencimiento al 10 de Noviembre de 2019.

Banco General, S.A.. Desarrolladora 2054. El 09 de Agosto del 2018, obtuvimos un crédito con Banco General para el descuento de documentos por concepto de la separación accionaria con nuestros socios. Al 31 de Marzo de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a USD \$30 millones y

generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de Libor 6M más 3.25%. Este contrato tiene un vencimiento al 08 de Noviembre de 2019.

Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. Forum Cuernavaca El 18 de Diciembre del 2018, obtuvimos un crédito con Banco del Bajío para la recuperación de parte de la Inversión del Proyecto Forum Cuernavaca. Al 31 de Marzo de 2019 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 985 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.75%. Este contrato tiene un vencimiento al 21 Febrero de 2026.

Certificados bursátiles de Largo Plazo

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de Marzo de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo. Generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 3.05% y Tasa fija del 9.0800%. Con vencimientos del 24 de Marzo de 2022 y 01 de Diciembre de 2022.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 547,153,500 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.482922 por UDI. Al 31 de Marzo de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,056 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 6.9500%; con vencimiento al 16 de Octubre de 2023.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 9,000.0 millones. Al 31 de Marzo de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,000 millones de una emisión de certificados quirografarios de largo plazo, generan intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 2.75%. Con vencimiento al 02 de Abril de 2021.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de 35,000,000 UDI's, con valor a la fecha de emisión de \$5.153441 por UDI. Al 31 de Marzo de 2019, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 2,011 millones, genera intereses a una tasa de interés fija del 8.9800%; con vencimiento al 13 de Noviembre de 2025.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Miles de pesos mexicanos

Nota 1 - Información del Grupo y eventos relevantes:

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

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

Paseo de Tamarindos 90, torre 1, piso 23

Colonia Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos
05120 Ciudad de México

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público in-versionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultado integral con una mayor apertura en los conceptos que integran sus ingresos, costos y gastos de operación, dicha presentación se realiza con el objetivo de atender a las necesidades de información requeridas por el público inversionista, analistas y usuarios en general de los estados financieros, logrando con esto una mejor visibilidad para el análisis del negocio. Esta apertura en la presentación no tiene impacto en las cifras anteriormente reportadas.

Eventos relevantes

1.1. Al 31 de marzo de 2019 y durante 2018 la Compañía se han presentado los siguientes eventos relevantes.

ii El 28 de marzo de 2019 GICSA realizó oferta pública en el mercado mexicano través de un programa de Cebures denominado en pesos por un monto equivalente a \$ 2,500,000 con vigencia de 3 años a una tasa THIE + 3.05%.

ii. Los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

Como resultado de lo anterior, el 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de la Compañía, celebraron un Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva al amparo de los términos establecidos en los artículos 2944 y demás relativos y aplicables al código civil federal, cuyo objeto principal es pactar los términos y condiciones en los que se obligan a celebrar o en su caso a causar que sus respectivas afiliadas celebren los actos jurídicos correspondientes y necesarios para que les permitan terminar la coinversión que tienen en algunos Desarrollos inmobiliarios, tal como lo establece la cláusula segunda de dicho contrato (la "Transacción").

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio con-junto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

ii. El 13 de junio de 2018, GICSA llevó a cabo la prestación de servicios a través de un contrato entre partes, correspondiente a los servicios inmobiliarios proporcionados sobre las actividades de planeación, diseño, construcción, desarrollo y comercialización. El Contrato fue celebrado con Parks Concentradora, S. A. de C. V. (cliente tercero independiente); dicho contrato resulta de los cambios en las condiciones de negocio que ocurrieron desde los acuerdos verbales pasados y hasta la formalización de esta operación a través del contrato de prestación de servicios mencionado. Véase nota 4.

iii. El 22 de marzo de 2018, la Compañía llevó a cabo la apertura de la Ampliación de Paseo Interlomas, añadiendo 61,290 m2 de área bruta rentable.

iv. El 26 de abril de 2018, Grupo GICSA concluyó exitosamente la apertura del centro comercial y de entretenimiento La Isla Mérida, con la cual se incorporaron aproximadamente 58,446 m2 de área bruta rentable.

v. El 30 de agosto de 2018, GICSA, realizó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Explanada Puebla, con más de 86,357 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.

vi.El 20 de septiembre de 2018, Grupo GICSA, concretó la apertura del centro comercial y de entretenimiento Paseo Querétaro, con más de 80,445 m2 de área bruta rentable firmados con importantes marcas.

vii.El 22 de noviembre de 2018, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$2,000 millones con una vigencia de 7 años, a una Tasa de Interés Fija de 8.98% al amparo de un programa de Cebures hasta por \$9,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), con carácter revolvente.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Nota 2 - Resumen de políticas contables significativas:

A continuación se resumen las políticas de contables más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario:

2.1. Bases de preparación y aseveración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 (y en lo subsecuente estados financieros consolidados), han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y *swaps* de tasas de interés que fueron valuados a su valor razonable a la fecha de los estados financieros.

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados.

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados han sido utilizadas consistentemente en todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario y están basadas en las NIIF emitidas y en vigor a la fecha de presentación.

2.1.1. Cambios en políticas contables y revelaciones

a. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes
- Transferencias a propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40
- Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017

El Grupo tuvo que cambiar sus políticas contables y realizar ciertos ajustes retrospectivos siguiendo la adopción de la NIIF 9. La mayoría de las otras modificaciones enlistadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, el Grupo ha aplicado la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas NIIF que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la NIIF 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo

La Norma NIIF 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de GICSA se describen a continuación. La Entidad ha adoptado la NIIF 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la NIIF 9.

a) Clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, la Entidad ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018. Las cantidades comparativas en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos a la fecha del 1 de enero de 2018 han sido re expresados apropiadamente.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la NIIF 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes del Grupo a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha, los cuales incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas y documentos por cobrar

Estos activos conforme la NIC 39 eran medidos a costo amortizado y continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la NIIF 9.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio, se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no generó impacto en los activos financieros del Grupo en cuanto a su clasificación y medición.

b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En

otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

El Grupo cuenta solamente con un tipo de activo financiero sujeto al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9, que son las cuentas por cobrar.

Si bien el efectivo y los equivalentes de efectivo también están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada no es relevante, ya que todos los saldos bancarios tienen un bajo riesgo crediticio en cada fecha de reporte, ya que se mantienen con instituciones bancarias internacionales acreditadas.

Cuentas por cobrar

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar y activos por contrato. Esto resultó en un aumento en la provisión de pérdidas en \$ 4,967 al 1 de enero de 2018, la cual era irrelevante para efectos de los estados financieros consolidados, esto debido a la existencia de garantías en la mayor parte de los clientes.

La provisión para pérdidas aumentó en \$ 20,368 en las cuentas por cobrar durante el periodo de reporte actual.

- b. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas pero cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por el Grupo.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. La evaluación del Grupo sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se expone a continuación:

NIIF 16 Arrendamientos

Se han revisado todos los acuerdos de arrendamientos del Grupo, considerando las nuevas guías contables de arrendamientos en la NIIF 16. La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos del Grupo.

El Grupo reconoce activos por derecho de uso por \$ 1,754,5671 al 31 de marzo de 2019, pasivos por arrendamiento de \$ 1,754,561.

El Grupo aplicará la norma desde su fecha de adopción obligatoria el 1 de enero de 2019.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

- a. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por el Grupo.

El Grupo llevó a cabo la aplicación de las nuevas modificaciones a las NIIF, y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las cuales son obligatorias y entraron en vigor el 1 de enero de 2017, sin que hayan tenido efecto material en los estados financieros consolidados.

- Iniciativa de revelaciones en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo - Modificaciones a la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”.
- Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas - Modificaciones a la NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.
- Modificaciones a la NIC 40 “Transferencias de propiedades de inversión”. Aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de “Propiedad de inversión”, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en el

uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas). Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en periodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

2.2. Consolidación

2.2.1. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene el control, es decir, cuando se tiene el poder sobre la participada, está expuesta o tiene el derecho a la variabilidad de los rendimientos y tiene la capacidad para afectar los rendimientos a través de su poder. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

El control se obtiene cuando la Compañía:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables derivados de su participación con dichas entidades, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre las entidades en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha en la que la Compañía adquiere control y hasta la fecha en que lo pierde.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Las transacciones inter compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminados. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables del Grupo.

Las principales subsidiarias consolidadas en GICSA, todas estas constituidas y operando en México, son:

Tenencia accionaria directa e indirecta

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	1T 2019	2018	Actividad
	(%)	(%)	
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	99.99	99.99	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Lerma, Estado de México, Culiacán, Sinaloa y Coahuila de Zaragoza.
Cabi Culiacán, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de oficinas corporativas y locales comerciales en la Ciudad de México.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Paseo Inter, S. A. P. I. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas en Huixquilucan, Estado de México.
Inmobiliaria Arcos Bosques, S. A. de C. V.	50	50	Arrendamiento de centro comercial y oficinas corporativas en la Ciudad de México y tenedora de acciones.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero, Huixquilucan, Estado de México y Guadalajara, Jalisco.
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Administración, operación y mantenimiento de proyectos terminados.
Comercializadora Mobilia, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Comercialización de espacios en arrendamiento y captación de clientes.
Desarrollos Chacmod, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Desarrollo y ejecución de nuevos proyectos y mejoras mayores a proyectos en operación.
Cabi Isla Mérida, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Mérida, Yucatán.
Cabi Comercial Cuernavaca, S.A. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.
Explanada Puebla, S.A.P.I. de C.V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Puebla.

2.2.2. Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades el Grupo mantiene una participación de entre 10 y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se registran a través del método de participación y se reconocen inicialmente al costo. La inversión del Grupo en las asociadas incluye el crédito mercantil (neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro, si lo hubiera) identificado al momento de la adquisición. La participación del Grupo en las utilidades o pérdidas posteriores a la adquisición de las asociadas se reconoce en el estado de resultados y su participación en los ORI de la asociada, posteriores a la adquisición, se reconocen en las otras partidas de la utilidad integral del Grupo. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión.

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en la misma, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce una pérdida mayor, a menos que haya incurrido en obligaciones o efectuado pagos en nombre de la asociada. Las políticas contables de las asociadas han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Las transacciones inter Compañías, los saldos y ganancias no realizadas en transacciones entre Compañías del Grupo son eliminados. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción proporcione evidencia de un deterioro del activo transferido.

2.2.3. Acuerdos conjuntos

El Grupo ha aplicado la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” para todos sus acuerdos conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos. El negocio conjunto se contabiliza utilizando el método de participación.

Bajo el método de participación, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y es ajustado posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las pérdidas y ganancias posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los ORI. Cuando la participación del Grupo en la pérdida de un negocio conjunto iguala o exceden su interés en el negocio conjunto (el cual incluye cualquier interés a largo plazo que en sustancia forma parte de la inversión neta del Grupo en el negocio conjunto), el Grupo no reconoce mayores pérdidas, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos por cuenta del negocio conjunto.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías del Grupo y su negocio conjunto son eliminadas hasta la extensión de la participación del Grupo en el negocio conjunto. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

2.3. Conversión de moneda extranjera

a. Monedas funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 GICSA y el resto de sus subsidiarias mantienen al peso mexicano como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos.

Prácticamente, la totalidad de las operaciones del Grupo y sus subsidiarias se realizan en México, cuya economía no ha registrado un periodo hiperinflacionario en los últimos años.

b. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se redimen. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambios que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro de los ingresos y/o costos financieros en el estado de resultados.

2.4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos en caja, depósitos bancarios y otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menor a la fecha de contratación con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

b.Efectivo restringido

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla la definición de efectivo y equivalentes de efectivo que se describe en el inciso a. anterior, se presentan en un rubro por separado en el estado de situación financiera.

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos al servicio de la deuda contratada y garantías para respaldar dicha deuda. Los cambios en los montos del efectivo restringido son reconocidos en el estado de flujos de efectivo dentro de las actividades de financiamiento.

2.5. Pagos anticipados

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros y gastos de publicidad, que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados de acuerdo con su periodo de vigencia.

2.6. Otros activos

Se integra principalmente por depósitos en garantía y activos intangibles.

Los depósitos en garantía incluyen las erogaciones en efectivo por la contratación de los servicios de energía eléctrica. Estos desembolsos garantizan los saldos insolutos en caso de incumplimiento de pago, así como por los posibles daños que se llegarán a presentar. Los fondos en garantía de energía eléctrica se pagan cuando hay un nuevo contrato y se utiliza por la Comisión Federal de Electricidad en caso de no haber cubierto un pago bimestral.

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

Los activos intangibles se integran principalmente por costos erogados realizados por la entidad para el uso de sistemas y aplicaciones de cómputo y que dan origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta.

2.7 Anticipo para desarrollo de proyectos

Corresponden principalmente a cantidades otorgadas en efectivo a los proveedores por adelantado antes de la ejecución o certificación de obras y se incluyen en el estado de situación financiera como un activo.

2.8. Activos financieros

2.8.1. Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La Administración clasifica sus activos financieros en estas categorías al momento de su reconocimiento inicial, considerando el propósito por el cual fueron adquiridos.

a.Activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados

Estos activos se adquieren para ser negociados, es decir, vendidos en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes si se espera realizarlos dentro de 12 meses; en caso contrario, se clasifican como no circulantes. Inicialmente se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición, posteriormente el valor es ajustado de acuerdo con el precio de cotización publicado, los efectos son reconocidos en los resultados del periodo.

b.Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar representan cuentas y documentos por cobrar a clientes, partes relacionadas y otros deudores derivados del curso normal de las operaciones del cliente. Se presentan en el activo circulante, excepto por aquellos cuyo vencimiento es mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre del ejercicio reportado, los cuales se clasifican como activos no circulantes.

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen al valor pactado originalmente y posteriormente, de considerarse necesario, este valor es disminuido por una provisión por deterioro.

2.8.2. Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto por los activos financieros medidos a valor razonable con cambios reconocidos en resultados. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido; asimismo, el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9. Deterioro de activos financieros

Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

2.10. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando es legalmente exigible el derecho de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

2.11. Inmuebles, mobiliario y equipo

Se integran principalmente por mobiliario y equipo destinado a las actividades de construcción, edificios y terrenos que son utilizados como oficinas corporativas. Todos los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación acumulada y en su caso, la disminución por deterioro. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de cada elemento.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los demás activos se calcula con base en el método de línea recta tomando en consideración la vida útil del activo relacionado y el valor residual de los mismos, como se muestra en la página siguiente.

Años promedio de vida útil

Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento centros comerciales	5

Los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año. La depreciación se registra como parte de los gastos de administración, venta y operación de los estados de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

La utilidad o pérdida generada por la venta o retiro de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre el ingreso neto de la venta y el valor en libros del activo, y se registra en resultados cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo se transfieren al comprador, lo cual normalmente ocurre cuando se ha transferido la titularidad del bien y estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos.

Las inversiones realizadas en construcciones en proceso incluyen los costos relacionados con su construcción los cuales son capitalizados hasta su puesta en funcionamiento. Cuando se trata de un activo calificable se incluyen los costos por préstamos relacionados a dicho activo.

2.12. Costos derivados de préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición y construcción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren. Al 31 de diciembre de 2018 solo se han capitalizado intereses por préstamos específicos.

Los costos por préstamos específicos directamente atribuibles a la adquisición y construcción o de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo sustancial (generalmente de un año) hasta que están listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo, hasta el momento en que estén listos para su uso. Al 31 de diciembre de 2018, se capitalizaron intereses por \$813,823 (véase en Nota 11).

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados, se deducen de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen al momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados.

2.13. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con el interés de arrendarlos a terceros, generar plusvalía o ambas.

Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fidedigna. El resto de reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Cuando se mantiene una propiedad de inversión con miras a su disposición es reclasificada como parte del inventario, al cierre del ejercicio no se tienen planes de disposición.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

2.14. Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 el Grupo no ha reconocido ajuste alguno por deterioro.

2.15. Préstamos bancarios y acreedores hipotecarios

Los préstamos bancarios y acreedores hipotecarios inicialmente se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos y posteriormente se reconocen a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o del curso normal de las operaciones. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren los riesgos y beneficios del bien, lo cual generalmente se cumple a la escrituración del inmueble o formalización de la facturación del mismo. Cuando se espera que esto se cumpla en un periodo mayor a un año se presentan en el pasivo no circulante.

2.17. Rentas y depósitos recibidos en garantía, y premios

Las rentas y depósitos recibidos en garantía, y premios corresponden a las cantidades recibidas por arrendamientos, las cuales son registradas en resultados conforme se devengan de acuerdo con la duración de los contratos.

2.18. Proveedores

Son obligaciones con proveedores por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones del Grupo. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan en el pasivo no circulante.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19. Impuestos a la utilidad corriente y diferido

El impuesto a la utilidad del año comprende el impuesto a la utilidad causado y diferido. El Impuesto sobre la Renta (ISR) diferido del año se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona total o parcialmente con partidas reconocidas directamente como parte de ORI o en el capital contable. En este caso, el impuesto se presenta en el mismo rubro que la partida con la que se relaciona.

El impuesto a la utilidad causado se compone del ISR el cual se registra en los resultados del año en que se causa.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera de la Compañía y sus subsidiarias operan. La Administración evalúa periódicamente los criterios aplicados en las declaraciones fiscales cuando existen aspectos en los cuales la ley aplicable está sujeta a interpretación. Posteriormente, el Grupo reconoce las provisiones necesarias sobre la base de los importes que espera serán pagados a la autoridad fiscal.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen de comparar los valores contables y fiscales de todos los activos y pasivos del Grupo. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se

reconocen si surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil; ni tampoco se reconoce el impuesto a la utilidad diferido si surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una operación distinta a una combinación de negocios y que al momento de la operación no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas de impuesto (y leyes) que han sido promulgadas o estén sustancialmente promulgadas al cierre del año y se espera apliquen cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad diferido pasivo se liquide.

El impuesto a la utilidad diferido activo solo se reconoce si es probable que se obtendrán beneficios fiscales futuros contra los que se pueda compensar.

El impuesto a la utilidad diferido pasivo derivado de las inversiones en subsidiarias y en asociadas se reconoce, excepto cuando la reversión de dichas diferencias temporales puede ser controlada por el Grupo y es probable que la diferencia temporal no se revierta en el futuro previsible.

Los saldos del impuesto a la utilidad diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los impuestos causados y se relacionan con la misma autoridad fiscal y la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales, pero siempre que exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

2.20. Capital contable

El capital contable lo constituyen los siguientes rubros:

i. Capital social

Está representado por acciones ordinarias, comunes y nominativas suscritas y pagadas.

ii. Reserva por recompra de acciones

Cuando cualquier entidad del Grupo, compra acciones emitidas por la Compañía (acciones recompradas), la contraprestación pagada, incluyendo los costos directamente atribuibles a dicha adquisición (netos de impuestos) se reconoce como una disminución del capital contable del Grupo hasta que las acciones se cancelan o reemiten. Cuando tales acciones son reemitidas, la contraprestación recibida, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles a la transacción (netos de impuestos), se reconocen en el capital contable del Grupo.

iii. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el sobreprecio pagado para reflejar el valor de mercado de las acciones de la Compañía en relación con su valor nominal.

iv. Capital social suscrito no exhibido

Representa la parte del capital suscrito por los accionistas cuya exhibición se encuentra pendiente de recibir y otorga derechos a los accionistas.

v. Capital social suscrito exhibido

Representa la parte del capital suscrito y pagado por los accionistas.

2.21. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones del Grupo se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los ingresos se presentan netos de bonificaciones y descuentos.

El Grupo reconoce un ingreso cuando puede ser medido de manera confiable, es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía en el futuro y se cumplen los criterios específicos para cada tipo de actividad, que se describen a continuación:

a. Arrendamiento y premios

Los ingresos por arrendamiento de los espacios dentro de los centros comerciales en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por la Compañía son clasificados como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.

Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas, estos ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.

Los ingresos por premios (cuotas de ingreso a centros comerciales) se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.

b. Mantenimiento y publicidad

Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.

c. Ingresos por arrendamiento de estacionamiento y servicios de operación

Los ingresos por arrendamiento de estacionamiento se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento destinado a estacionamiento, los ingresos por servicios de operación se reconocen cuando el servicio es prestado.

d. Ingresos por administración de inmuebles

Los ingresos por administración de inmuebles y de intermediación se reconocen conforme el servicio es prestado según se establece en los contratos respectivos, estos consisten en la administración de contratos de arrendamiento, cobranza y comercialización de espacios.

e. Ingresos para ejecución de obra terceros

Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros, estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.

f. Ventas de inventario inmobiliario

Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios se reconocen cuando el Grupo transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, lo cual normalmente ocurre al momento de la entrega y escrituración de los mismos. Las propiedades de inversión que se consideran como disponibles para venta se reclasifican como parte del inventario.

2.22. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Al 30 de septiembre de 2018 y de 2017 la utilidad integral es igual a la utilidad neta del ejercicio.

2.23. Utilidad básica y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

2.24. Información financiera por segmentos

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y es identificado como el Comité Ejecutivo. Las ventas entre segmentos se realizan en condiciones de mercado similares.

2.25. Estado de flujos de efectivo

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

2.26. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en la fecha en que se celebró el contrato respectivo y se miden inicial y posteriormente a su valor razonable. La clasificación de la utilidad o pérdida derivada de los cambios en los valores razonables de estos instrumentos son reconocidas en el resultado del año.

2.27. Medición de Cebures

Los Cebures inicialmente se reconocen a su valor razonable, netos de los costos relacionados incurridos capitalizables y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integral durante el plazo de vigencia de la emisión utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

2.28. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente o implícita como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado fiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras. Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al 31 de marzo de 2019 la compañía no tiene importes de partidas no usuales que afecten a los activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Al 31 de marzo de 2019 la compañía no tiene importes de partidas no usuales que afecten a los activos, pasivos, capital, ganancia neta o flujo de efectivo.

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

1. Al 31 de marzo de 2019 y durante 2018 la Compañía se han presentado los siguientes eventos relevantes.

1i El 28 de marzo de 2019 GICSA realizó oferta pública en el mercado mexicano través de un programa de Cebures denominado en pesos por un monto equivalente a \$ 2,500,000 con vigencia de 3 años a una tasa TIE + 3.05%.

- ii. Los accionistas mayoritarios de Grupo GICSA y un grupo de accionistas minoritarios, decidieron terminar la coinversión en algunos proyectos inmobiliarios en los que ambos participaban, con el objetivo de que los accionistas mayoritarios de GICSA se quedaran como dueños principales de algunos proyectos; así mismo, como parte de la transacción se acordó que GICSA también entregaría el control de otros proyectos a los accionistas minoritarios; siendo el objetivo principal de la transacción, el comprar la participación minoritaria de los siguientes proyectos: Desarrollo Reforma Capital, Torre Esmeralda III, Masaryk 111 y Fórum Culiacán, con el objeto de que Grupo GICSA tomara el control del 100% de los beneficios de dichos proyectos.

Como resultado de lo anterior, el 12 de marzo de 2018, los accionistas mayoritarios de la Compañía, celebraron un Contrato de Transacción sujeto a condición suspensiva al amparo de los términos establecidos en los artículos 2944 y demás relativos y aplicables al código civil federal, cuyo objeto principal es pactar los términos y condiciones en los que se obligan a celebrar o en su caso a causar que sus respectivas afiliadas celebren los actos jurídicos correspondientes y necesarios para que les permitan terminar la coinversión que tienen en algunos Desarrollos inmobiliarios, tal como lo establece la cláusula segunda de dicho contrato (la "Transacción").

La transacción incluye una serie de transacciones que representaron la adquisición por parte de la Compañía de participaciones no controladoras, el incremento en participación de un negocio con-junto (sin modificar la participación que se tiene con el tercero bajo control común), la compra y venta de activos y la enajenación de participaciones controladoras mediante la salida de negocios controlados por GICSA.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los Estados financieros consolidados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC- 34 reportes financieros intermedios. Esta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (IFRS) por sus siglas en inglés, han sido preparadas de acuerdo con la norma, de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros intermedios consolidados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Grupo Gicsa y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de marzo de 2019 y 2018, preparados de acuerdo con las IFRS
