

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	11
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	13
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	15
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	16
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	20
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	23
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	26
[700002] Datos informativos del estado de resultados	27
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	28
[800001] Anexo - Desglose de créditos	29
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	31
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	32
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	33
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	47
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	51
[800500] Notas - Lista de notas.....	52
[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 de nuestro tercer trimestre. Este periodo es de gran importancia para nosotros ya que en este se presentaron una serie de eventos en pro de la consolidación de los objetivos de nuestro plan de crecimiento. En días pasados realizamos la entrega de Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169, aperturas que añaden más de 159 mil m² de ABR al portafolio y las cuales a la fecha tienen un avance combinado de más del 90% de su ABR comercial firmado. Estas aperturas se suman a las entregadas el trimestre anterior de La Isla Mérida y Ampliación Paseo Interlomas.

Me es muy grato comunicar la gran aceptación que tienen estas propiedades, habiendo acumulado 359 mil visitantes, tan solo en el fin de semana de su inauguración.

Con estas aperturas suman cinco propiedades que integran el concepto *Malltainment*, desarrollado por la Compañía, las cuales son punta de lanza en la evolución de los centros comerciales y constituyen para nosotros un paso importante en la consolidación de nuestro constante compromiso con la innovación y la permanencia a largo plazo en nuestros mercados objetivo.

Nuestro portafolio estabilizado y en estabilización continúa reportando resultados operativos positivos, los cuales se vieron reflejados en nuestros indicadores clave. Durante el trimestre logramos un nivel de ocupación del 92% y un costo de ocupación acumulado de casi 8.4%.

En este periodo el lease spread fue de 9%, con una tasa de renovación de 97%, de la mano de un incremento en las rentas promedio e ingresos por renta fija del 10% y 15% respectivamente.

Así mismo, el número de visitantes alcanzó los 15 millones, un crecimiento del 15% comparado con el mismo periodo del año anterior en las propiedades del portafolio actual.

La comercialización de espacios en estabilización y pipeline registra sólidos avances, este trimestre firmamos más de 25 mil m² de ABR, alcanzando el 64% del total de ABR en comercialización.

Nuestros indicadores financieros tuvieron un avance importante en este trimestre en lo que se refiere a nuestra participación proporcional, a partir de este trimestre se ven reflejados los resultados del acuerdo celebrado en el pasado mes de Julio, con lo que nuestro NOI proporcional creció 9% comparado con el año anterior y un 30% considerando las propiedades resultantes del acuerdo. En resumen, para este trimestre la transacción origina Ps. 98 millones adicionales de NOI proporcional para la Compañía.

En términos generales, estamos muy satisfechos con los resultados del trimestre. Nuestros logros operativos nos colocan en una posición favorable para alcanzar las metas establecidas en nuestro plan de negocios. Nos sentimos seguros de nuestra capacidad para seguir buscando oportunidades que fortalezcan el portafolio y aumenten nuestra presencia en la República Mexicana, con el objetivo de incrementar el valor de manera continua a nuestra empresa y que agreguen valor a nuestros accionistas.

Gracias 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 nuestra historia y proyectos ejecutados. Al 30 de septiembre de 2018, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco proyectos de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y uno edificios de oficinas corporativas, con un ABR total de 830,029 m² y un ABR Proporcional de Ps 689,641 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]

Hechos destacados

Corporativos

- En el trimestre se abrieron Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169, añadiendo 159 mil m² al portafolio de la Compañía, los cuales al cierre del trimestre tenían el 82%, 92% y 100% de su ABR comercial firmado.
- Con estas aperturas, suman 5 propiedades que se integran en el nuevo concepto *Malltainment*, marcando una pauta en la innovación y evolución de los centros comerciales en México.

Operativos

- GICSA reportó un total de 830,029 m² de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 11 propiedades en el portafolio estabilizado y 4 propiedades en estabilización al cierre del 3T18. El ABR proporcional de la Compañía es de 689,641 m², un aumento de 121 mil m² originando un incremento de 17.04% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al término del 3T18, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado registró 92.19%.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 3T18 fue de Ps. 369, un incremento de 9.98% comparado con el 3T17 que fue de Ps. 335.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado al cierre del 3T18 de 8.35% y un aumento de 4.75% en las ventas mismas tiendas del periodo.
- Al cierre del 3T18 se registró un total de 15 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio y 42 millones en los 9M18.

Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) consolidado alcanzó los Ps. 632 millones, lo que representa un decremento del 15.49% contra 2T17 debido a la desincorporación de las propiedades del acuerdo anunciado con socios minoritarios (Forum Tlaquepaque, Isla Vallarta, Outlet Lerma y Reforma 156). Se generó un incremento del 2.54% sin considerar las propiedades antes mencionadas. El NOI proporcional tuvo un incremento de 9.13% en el trimestre considerando las propiedades del acuerdo y un incremento de 30.22% excluyendo las propiedades desincorporadas.
- El EBITDA correspondiente al 3T18 fue de Ps. 636 millones lo que representa un decremento del 15.99% considerando las propiedades desincorporadas, el EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 507 millones un incremento de 7.59% comparado con el cierre del 3T17, considerando las propiedades desincorporadas.
- Al cierre del 3T18, tuvimos pérdidas por 2,197 millones y proporcionales de Ps. 1,441, debido a los efectos de transacción con los socios minoritarios.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 3T18 fue de Ps. 20,970 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 19,805 millones.

Pipeline

- Al 30 de septiembre de 2018 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 318,816 m² de ABR firmada lo cual representa el 63.54% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

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

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 84% variable y 16% 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.

Estado de posición financiera

Principales Rubros del Activo

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre de 3T18 fue Ps. 981 millones, el cual presenta una disminución de 73% comparado con los Ps. 3,647 millones al cierre de 2017; los movimientos en el rubro son generados por las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo durante 2018 y la contraprestación derivada de la transacción realizada con un grupo de inversionistas. Por otro lado, se ve disminuido el efectivo restringido en un 37% al pasar de Ps. 577 millones a 366 millones, generados por la liberación de reservas, la desincorporación de las propiedades.

Cuentas y documentos por cobrar -neto.

El saldo al 3T18 fue de Ps. 1,780 millones, presentando un incremento del 100% respecto a los Ps. 892 millones al cierre de 2017, debido a la cuenta por cobrar derivada de los servicios reconocidos con un grupo de inversionistas, la cual será cobrada en los siguientes 3 semestres.

Inventarios inmobiliarios

Para efectos de presentación se han separado de las Propiedades de inversión aquellos activos del proyecto residencial Cero5Cien, por un monto de Ps. 2,687 millones.

Pagos anticipados y depósitos en garantía

El saldo de esta cuenta en el 3T18 fue de Ps. 257 millones, presentando un incremento del 34% respecto a los Ps. 192 millones al cierre de 2017, principalmente por el efecto de pagos de impuestos prediales y seguros.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión disminuyeron de Ps. 49,908 millones a Ps. 43,980. Dicha disminución se explica principalmente por el efecto de la transacción realizada con el grupo de inversionistas en julio pasado. Por otra parte, para efectos de presentación se han separado de las Propiedades de inversión aquellos activos del proyecto residencial Cero5Cien, por un monto de Ps. 2,687 millones dentro del activo circulante.

Principales Rubros del Pasivo

Deuda con costo

El saldo al 3T18 fue de Ps. 20,970 millones, presentando un decremento del 6% con respecto a los Ps. 22,252 millones presentados al cierre de 2017, generado por la desincorporación de los proyectos Outlet Lerma, Forum Tlaquepaque y La Isla Vallarta, y por el aumento de nuevas disposiciones de crédito.

Provisión de impuestos a la utilidad diferidos

Presentó una disminución con respecto al cierre de 2017 de Ps. 6,870 millones a Ps. 5,506 millones, por el efecto de la desincorporación de activos en la transacción aprobada el pasado Julio.

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación

Al 3T18 el importe registrado en este rubro ascendió a Ps. 874 millones, presentando un decremento del 6% con respecto al importe registrado en el 3T17 el cual fue de Ps. 932 millones. Dicho decremento es ocasionado por la desincorporación de cuatro proyectos a principios del mes de Julio: Outlet Lerma, la Isla Vallarta, Forum Tlaquepaque y Reforma 156, así como a una disminución de premios del 3T18 comparado con el 3T17. Este efecto es compensado por los ingresos de operación generados por la apertura de nuevos proyectos y la firma de nuevos contratos en los proyectos estabilizados.

Total otros ingresos de operación

Este rubro tuvo un incremento del 33% por los Ps. 104 millones generados en el 3T18, comparado con los Ps. 78 millones del 3T17, originado por ingresos para ejecución de obra de clientes terceros.

Total de costos y gastos

Los Costos aumentaron de Ps. 4 millones en el 3T17 a Ps. 23 millones en el 3T18, originados por los costos asociados a la ejecución de obra de terceros.

Los Gastos incrementaron de Ps. 402 millones a Ps. 503 millones, a pesar de la desincorporación de inmuebles, los factores que explican dicho incremento son: durante 2018 se incorporaron los proyectos de Ampliación Paseo Interlomas, Isla Mérida, Explanada Puebla y Paseo Querétaro con sus respectivos gastos, durante el trimestre observamos incrementos relevantes en las tarifas de energía eléctrica y agua. Por otra parte, se incurrió en gastos en los rubros de mantenimiento y nómina que eran necesarios para la operación de la compañía.

Utilidad de operación

La utilidad de operación antes de efectos de valuación disminuyó 25% principalmente por los efectos de desincorporación de los cuatro activos Outlet Lerma, la Isla Vallarta, Forum Tlaquepaque y Reforma 156.

Durante el trimestre se reconoció una ganancia de Ps. 573 millones en el valor razonable de propiedades de inversión debido a los efectos de variación en la valuación de los activos existentes al cierre de septiembre.

La cuenta de Efectos de la transacción ascendió a una pérdida técnica de Ps. 4,282 millones en el 3T18, dicha cuenta incluyó el reconocimiento de pérdidas realizadas en la venta de activos desincorporados de la Isla Vallarta, Outlet Lerma, Fórum Tlaquepaque y otros efectos derivados de la transacción anunciada en julio pasado.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El ingreso operativo neto (NOI) consolidado alcanzó los Ps. 632 millones, lo que representa un decremento del 15.49% contra 2T17 debido a la desincorporación de las propiedades del acuerdo anunciado con socios minoritarios (Forum Tlaquepaque, Isla Vallarta, Outlet Lerma y Reforma 156). Se generó un incremento del 2.54% sin considerar las propiedades antes mencionadas. El NOI proporcional tuvo un incremento de 9.13% en el trimestre considerando las propiedades del acuerdo y un incremento de 30.22% excluyendo las propiedades desincorporadas.

EBITDA Consolidado

El EBITDA correspondiente al 3T18 fue de Ps. 636 millones lo que representa un decremento del 15.99% considerando las propiedades desincorporadas, el EBITDA proporcional de GICSA fue de Ps. 507 millones un incremento de 7.59% comparado con el cierre del 3T17, considerando las propiedades desincorporadas.

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

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 pe-sos 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.

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 2017 y 2016 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.

Estimación de valor razonable

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (Nivel 1).
- Información (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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

Pasivos financieros	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación y datos de entrada principales
	2018	2017		
Swaps de tasa efectivo de interés) de del contractuales, de	Pasivos \$ 118,503	Pasivos \$100,659	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de futuros se estiman sobre la base de las tasas interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo que se informa) y tasas de interés descontadas a una tasa que refleje el riesgo 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.

Control interno [bloque de texto]

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el apartado 7 a del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 11 de abril de 2018, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Reporte Anual y basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el

párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el Reporte Anual, que no provenga de los estados financieros consolidados por nosotros dictaminados.

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:	2018-01-01 al 2018-30-09
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2018-09-30
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:	3
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
Vector	Jorge Placido	jplacido@vector.com.mx

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,347,450,000.00	4,223,840,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,167,325,000.00	2,532,084,000.00
Impuestos por recuperar	1,307,298,000.00	1,065,298,000.00
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	2,687,206,000.00	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	8,509,279,000.00	7,821,222,000.00
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	8,509,279,000.00	7,821,222,000.00
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	722,627,000.00	719,689,000.00
Propiedades, planta y equipo	201,658,000.00	208,306,000.00
Propiedades de inversión	43,979,511,000.00	49,907,501,000.00
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	257,259,000.00	191,890,000.00
Activos por impuestos diferidos	257,626,000.00	192,373,000.00
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	45,418,681,000.00	51,219,759,000.00
Total de activos	53,927,960,000.00	59,040,981,000.00
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	865,828,000.00	608,405,000.00
Impuestos por pagar a corto plazo	217,188,000.00	182,749,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,375,624,000.00	758,417,000.00
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	2,458,640,000.00	1,549,571,000.00
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,458,640,000.00	1,549,571,000.00
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	564,496,000.00	564,495,000.00
Otros pasivos financieros a largo plazo	22,214,413,000.00	23,167,173,000.00
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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	5,505,797,000.00	6,870,006,000.00
Total de pasivos a Largo plazo	28,284,706,000.00	30,601,674,000.00
Total pasivos	30,743,346,000.00	32,151,245,000.00
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000.00	636,605,000.00
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000.00	9,595,667,000.00
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	10,085,403,000.00	9,158,463,000.00
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	20,317,675,000.00	19,390,735,000.00
Participación no controladora	2,866,939,000.00	7,499,001,000.00
Total de capital contable	23,184,614,000.00	26,889,736,000.00
Total de capital contable y pasivos	53,927,960,000.00	59,040,981,000.00

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	4,530,744,000.00	3,153,097,000.00	978,041,000.00	1,010,261,000.00
Costo de ventas	259,415,000.00	20,010,000.00	23,289,000.00	4,348,000.00
Utilidad bruta	4,271,329,000.00	3,133,087,000.00	954,752,000.00	1,005,913,000.00
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,354,941,000.00	1,207,586,000.00	503,453,000.00	402,413,000.00
Otros ingresos	210,993,000.00	44,121,000.00	(3,782,987,000.00)	67,466,000.00
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	3,127,381,000.00	1,969,622,000.00	(3,331,688,000.00)	670,966,000.00
Ingresos financieros	1,524,315,000.00	1,703,144,000.00	660,507,000.00	95,116,000.00
Gastos financieros	1,400,787,000.00	2,135,602,000.00	343,145,000.00	313,445,000.00
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	25,801,000.00	23,169,000.00	16,049,000.00	4,539,000.00
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	3,276,710,000.00	1,560,333,000.00	(2,998,277,000.00)	457,176,000.00
Impuestos a la utilidad	1,708,753,000.00	499,307,000.00	(801,242,000.00)	79,981,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,567,957,000.00	1,061,026,000.00	(2,197,035,000.00)	377,195,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,567,957,000.00	1,061,026,000.00	(2,197,035,000.00)	377,195,000.00
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,060,530,000.00	564,800,000.00	(1,441,365,000.00)	197,394,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	507,427,000.00	496,226,000.00	(755,670,000.00)	179,801,000.00
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	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	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018- 09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,567,957,000.00	1,061,026,000.00	(2,197,035,000.00)	377,195,000.00
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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	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	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018- 09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	1,567,957,000.00	1,061,026,000.00	(2,197,035,000.00)	377,195,000.00
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,060,530,000.00	564,800,000.00	(1,441,365,000.00)	197,394,000.00
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	507,427,000.00	496,226,000.00	(755,670,000.00)	179,801,000.00

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,567,957,000.00	1,061,026,000.00
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	1,708,753,000.00	499,307,000.00
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	72,241,000.00	34,376,000.00
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(4,625,608,000.00)	(263,355,000.00)
Provisiones	(31,898,000.00)	(60,029,000.00)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(319,494,000.00)	(358,079,000.00)
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	(25,801,000.00)	(5,763,000.00)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(2,685,055,000.00)	0
Disminución (incremento) de clientes	(883,223,000.00)	87,034,000.00
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(21,347,000.00)	1,174,593,000.00
Incremento (disminución) de proveedores	254,783,000.00	(15,252,000.00)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,236,519,000.00	(321,542,000.00)
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)	(5,320,130,000.00)	771,290,000.00
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(3,752,173,000.00)	1,832,316,000.00
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(165,919,000.00)	(266,233,000.00)
Intereses recibidos	212,752,000.00	49,802,000.00
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(34,439,000.00)	(15,082,000.00)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3,339,063,000.00)	2,163,433,000.00
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	22,863,000.00	(382,000.00)
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	1,844,331,000.00	3,118,247,000.00
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
	2018-01-01 - 2018-09-30	2017-01-01 - 2017-09-30
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	9,191,970,000.00	36,578,000.00
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	7,370,502,000.00	(3,082,051,000.00)
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	1,407,070,000.00	4,678,000.00
Reembolsos de préstamos	2,594,573,000.00	246,826,000.00
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	225,233,000.00	208,370,000.00
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5,528,637,000.00)	(18,225,000.00)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(6,941,373,000.00)	(468,743,000.00)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2,909,934,000.00)	(1,387,361,000.00)
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	33,544,000.00	(136,347,000.00)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,876,390,000.00)	(1,523,708,000.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,223,840,000.00	5,754,803,000.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,347,450,000.00	4,231,095,000.00

[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	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	9,158,463,000.00	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,060,530,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,060,530,000.00	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	133,590,000.00	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	926,940,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	10,085,403,000.00	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]	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]	Reserva para catástrofes [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 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	19,390,735,000.00	7,499,001,000.00	26,889,736,000.00
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,060,530,000.00	507,427,000.00	1,567,957,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	1,060,530,000.00	507,427,000.00	1,567,957,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	133,590,000.00	5,139,489,000.00	5,273,079,000.00
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	926,940,000.00	(4,632,062,000.00)	(3,705,122,000.00)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	20,317,675,000.00	2,866,939,000.00	23,184,614,000.00

[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	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	8,557,320,000.00	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	564,800,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	564,800,000.00	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	(70,255,000.00)	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	635,055,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000.00	9,595,667,000.00	0	9,192,375,000.00	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]	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]	Reserva para catástrofes [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 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	18,789,592,000.00	7,194,197,000.00	25,983,789,000.00
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	564,800,000.00	496,226,000.00	1,061,026,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	564,800,000.00	496,226,000.00	1,061,026,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	(70,255,000.00)	0	(70,255,000.00)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	635,055,000.00	496,226,000.00	1,131,281,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	19,424,647,000.00	7,690,423,000.00	27,115,070,000.00

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	636,605,000.00	636,605,000.00
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 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-10-01 - 2018-09-30	Año Anterior 2016-10-01 - 2017-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,530,744,000.00	3,153,097,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	3,127,381,000.00	1,969,622,000.00
Utilidad (pérdida) neta	1,567,957,000.00	1,061,026,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,060,530,000.00	564,800,000.00
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]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					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								60,075,000.00	153,219,000.00	77,716,000.00	2,039,772,000.00
CITI BANAMEX/HSBCPESOS1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.50	14,175,000.00	38,088,000.00	19,412,000.00	518,899,000.00							
HSBC MEXICO SA 1	NO	2011-08-29	2021-08-15	TIIE 28 DIAS2.0	89,251,000.00	1,306,016,000.00		0	0	0					
HSBC MEXICO SA2	NO	2011-08-29	2024-03-15	Tasa TIIE 28 días	3,270,000.00	44,908,000.00	59,878,000.00	59,878,000.00	755,336,000.00						
METLIFE MEXICO1	NO	2011-07-01	2021-06-30	TIIE 1M2.0	21,376,000.00	17,686,000.00	1,260,707,000.00	0							
CITI BANAMEX/HSBCUSD1	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M3							35,689,000.00	45,469,000.00	92,777,000.00	1,247,587,000.00	
CITI BANAMEX/HSBCPESOS2	SI	2017-11-13	2022-11-01	LIBOR 1M2.75	7,409,000.00	15,366,000.00	31,353,000.00	421,605,000.00							
BANCO ACTINVER	NO	2018-08-18	2019-10-13	TIIE 28 + 3%	925,000.00	150,000,000.00	0	0	0	0					
ARRENDADORA ACTINVER	NO	2018-08-18	2019-10-13	TIIE 28 + 3%	925,000.00	150,000,000.00	0	0	0	0					
METLIFE MEXICO3	NO	2015-12-18	2021-04-01	LIBOR2.5	0	0	0	0	0	0	25,673,000.00	884,412,000.00	0	0	
METLIFE MEXICO4	NO	2015-03-16	2021-08-01	LIBOR 1 MES2.55	0	0	0	0	0	0	15,614,000.00	879,549,000.00			
FICEIN UNION DE CREDITO	NO	2018-01-17	2020-01-10	TASA LIDER	2,167,000.00	250,000,000.00	0	0							
VALUE CASA DE BOLSA1	NO	2016-09-30	2024-05-31	TIIE 1M3.4	10,000,000.00	72,800,000.00	36,400,000.00	36,400,000.00	172,267,000.00						
VALUE CASA DE BOLSA2	NO	2016-09-30	2023-09-30	TIIE 1M3.4	46,033,000.00	106,400,000.00	53,200,000.00	53,200,000.00	178,433,000.00						
BANCOMER Y SABADELL	NO	2016-12-22	2026-12-22	TIIE 28D4.2	30,049,000.00	99,928,000.00	64,005,000.00	72,165,000.00	559,045,000.00						
BANCO DEL BAJIO	NO	2017-09-16	2024-09-16	TIIE3.50	2,769,000.00	80,852,000.00	40,426,000.00	40,426,000.00	123,684,000.00						
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	(1,987,000.00)	16,845,000.00	14,325,000.00	16,065,000.00	111,365,000.00						
ACTINVER	NO	2017-11-17	2023-10-20	TIIE 1M3.5	(3,279,000.00)	16,845,000.00	14,325,000.00	16,065,000.00	111,365,000.00						
SANTANDER	NO	2017-11-17	2027-12-14	TIIE 1M2.0	22,132,000.00	67,500,000.00	45,000,000.00	45,000,000.00	833,361,000.00						
TOTAL					0	245,215,000.00	2,433,234,000.00	1,639,031,000.00	1,279,703,000.00	2,844,856,000.00	0	137,051,000.00	1,962,649,000.00	170,493,000.00	3,287,359,000.00
Banca comercial															
TOTAL					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
Total bancarios															
TOTAL					0	245,215,000.00	2,433,234,000.00	1,639,031,000.00	1,279,703,000.00	2,844,856,000.00	0	137,051,000.00	1,962,649,000.00	170,493,000.00	3,287,359,000.00
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
CI BANCO	NO	2015-12-10	2019-03-28	TIIE 28 +2.7%				3,383,875,000.00							
CI BANCO2	NO	2015-12-10	2022-12-01	TASA FIJA 9.080%					3,586,921,000.00						
TOTAL					0	0	0	3,383,875,000.00	3,586,921,000.00	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					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
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															

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]
TOTAL					0	0	0	0	3,383,875,000.00	3,586,921,000.00	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
O LP Construcciones SA de CV	NO	2018-10-24	2018-10-24						23,819,000.00						
H & M HENNES & MAURITZ SA DE CV	NO	2018-10-24	2018-10-24						24,360,000.00						
PROVEEDORES VARIOS CHACMOOL	NO	2018-10-24	2018-10-24						116,435,000.00						
QUALITY RE SAPI DE CV	NO	2018-10-24	2018-10-24						66,128,000.00						
DIRAD DIRECCION EN RECURSOS ADMINIS TRATIVOS SA DE CV	NO	2018-10-24	2018-10-24						11,600,000.00						
SENC SOLUTIONS SA DE CV	NO	2018-10-24	2018-10-24						11,600,000.00						
VIARIOS1	NO	2018-10-24	2018-10-24						574,408,000.00						
SD INDEVAL INSTITUCION PARA EL DEPOSITO DE VALORES SA DE CV	NO	2018-10-24	2018-10-24						8,532,000.00						
Jumbo Administración S.A.P.I. de C.V.	NO	2018-10-24	2018-10-24						9,380,000.00						
Baseco, SAPI de CV	NO	2018-10-24	2018-10-24						11,175,000.00						
Grupo Guess, S. de R.L. de C.V.	NO	2018-10-24	2018-10-24						8,391,000.00						
TOTAL					0	865,828,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					0	865,828,000.00	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						25,262,000.00									
ACCIONISTAS						84,017,000.00									
PARTES RELACIONADAS						879,589,000.00									
DEPOSITOS EN RENTA						4,490,000.00	1,583,271,000.00								
ANTICIPOS DE CLIENTES							0								
PASIVO LABORAL							43,021,000.00								
TOTAL					0	993,358,000.00	1,626,292,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	993,358,000.00	1,626,292,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					0	2,104,401,000.00	4,059,526,000.00	1,639,031,000.00	4,663,578,000.00	6,431,777,000.00	0	137,051,000.00	1,962,649,000.00	170,493,000.00	3,287,359,000.00

[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	41,180,000.00	985,562,000.00	0	0	985,562,000.00
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	41,180,000.00	985,562,000.00	0	0	985,562,000.00
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	5,364,000.00	101,436,000.00	0	0	101,436,000.00
Pasivo monetario no circulante	360,406,000.00	6,815,749,000.00	0	0	6,815,749,000.00
Total pasivo monetario	365,770,000.00	6,917,185,000.00	0	0	6,917,185,000.00
Monetario activo (pasivo) neto	(324,590,000.00)	(5,931,623,000.00)	0	0	(5,931,623,000.00)

[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	2,096,729,000.00	0	0	2,096,729,000.00
MANTENIMIENTO	595,575,000.00	0	0	595,575,000.00
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	1,778,230,000.00	0	0	1,778,230,000.00
VENTA DE PROPIEDADES	60,210,000.00	0	0	60,210,000.00
TOTAL	4,530,744,000.00	0	0	4,530,744,000.00

[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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 y 30 DE JUNIO 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 cincuenta 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.

TIPO DE IF	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA	MONTO NOCIONAL	VALUACION AL 30-Jun-2018	VALUACION AL 30-Sept-2018
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-mar-16	28-mar-19	MN	720,000	18,263	12,678
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	18-mar-16	01-mar-19	USD	54,000	10,482	7,001
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	29-dic-16	29-dic-20	MN	300,000	3,047	2,236.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-dic-16	23-dic-20	MN	400,000	4,123	2,868.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	28-sep-16	30-sep-19	USD	66,000	-25,594	-21,697.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	11-nov-16	06-nov-20	MN	400,000	-9,798	-8,085.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	500,000	-5,743	-4,013.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-dic-16	18-dic-20	MN	400,000	-4,269	-2,922.00

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-17	19-ene-21	MXN	50,000	186	69.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-ene-17	17-ene-21	MXN	300,000	2,121	1,328.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-ene-17	04-ene-20	MXN	300,000	2,274	1,507.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-ene-17	15-ene-21	MXN	130,000	-407	-88.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-ene-17	25-ene-21	USD	21,000	-9,036	-9,472.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-sep-19	01-may-20	USD	60,353	2,619	3,762.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-18	19-ene-21	MN	500,000	3,171	1,877.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-18	19-ene-21	MN	500,000	3,171	1,877.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-ene-18	04-may-20	USD	2,024	153	170.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-ene-18	17-ene-21	MN	500,000	3,535	2,213.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-18	19-jul-20	USD	33,000	5,405	6,575.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	17-ene-18	17-ene-21	MN	500,000	3,535	2,213.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	29-jun-17	05-jul-21	MN	317,475	-8,630	-7,408
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	30-jun-17	05-jul-21	MN	317,475	-8,042	-7,194
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-ago-17	30-jul-21	MN	500,000	729	657
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-dic-17	01-dic-20	MN	595,019	-869	388
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-dic-17	01-dic-20	MN	483,453	-706	315
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	20-dic-17	31-dic-20	MN	633,750	-624	639
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	14-feb-18	10-feb-21	MN	1,000,000	8,369	-811

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	14-feb-18	10-feb-21	MN	500,000	3,306	597
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	19-ene-17	19-ene-21	USD	15,000	-329	-970
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-abr-18	04-abr-21	MN	1,000,000	14,066	11,101
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	150,000	1,886	-95
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	2,515	-128
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	2,515	-128
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	150,000	1,463	-5
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	1,951	-7
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	23-may-18	19-may-21	MN	200,000	1,951	-7
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	01-dic-20	01-jul-21	MN	650,000	-122	326.00
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-jun-18	04-jun-21	USD	10,000	50	-1,276
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	04-jun-18	04-jun-21	USD	10,000	50	-1,427
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	775
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	775
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	775
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	775
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	200,000	0	775
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	387
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	387

COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	387
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	387
COBERTURAS DE TASAS DE INTERES	09-jul-18	05-jul-21	MN	100,000	0	555

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 2017 y al 30 de Marzo 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 50 contratos 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.

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 Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 4.87% y la tasa TIIE fue de 8.1050%.
- b) Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.92% y la tasa TIIE fue de 8.1100%.
- c) Tercero IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5250% y la tasa TIIE fue de 8.1038%.
- d) Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5600% y la tasa TIIE fue de 8.1038%.
- e) Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5750% y la tasa TIIE fue de 8.1100%.
- f) Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5800% y la tasa TIIE fue de 8.1000%.
- g) Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6700% y la tasa TIIE fue de 8.1050%.
- h) Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 8.1100%.
- i) Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8500% y la tasa TIIE fue de 8.1100%.
- j) Décimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.8750% y la tasa TIIE fue de 8.1038%.
- k) Décimo Primer IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.9400% y la tasa LIBOR fue de 2.0815%
- l) Décimo Segundo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 0.8800% y la tasa LIBOR fue de 2.0648%
- m) Décimo Tercer IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7950% y la tasa LIBOR fue de 2.0659%
- n) Décimo Cuarto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 1.7700% y la tasa LIBOR fue de 2.0774%
- o) Décimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9100% y la tasa TIIE fue de 8.1050%

- p)Décimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.8900% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- q)Décimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 6.9200% y la tasa TIIE fue de 8.1038%
- r)Décimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 8.1000%
- s)Décimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9675% y la tasa TIIE fue de 8.1000%
- t)Vigésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.9800% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- u)Vigésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 8.1100%
- v)Vigésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7100% y la tasa TIIE fue de 8.1100%
- w)Vigésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 8.1100%
- x)Vigésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% y la tasa TIIE fue de 8.1100%
- y)Vigésimo Quinto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.1920% y la tasa LIBOR fue de 2.0774%
- z)Vigésimo Sexto IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.0800% y la tasa LIBOR fue de 2.0815%
- aa)Vigésimo Séptimo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.4800% y la cobertura comenzará a ser aplicable a partir del 1° de septiembre de 2019.
- bb)Vigésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6500% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.1043%
- cc)Vigésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7900% con un Strike de 9.5000% y la tasa TIIE fue de 8.1043%
- dd)Trigésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.4350% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- ee)Trigésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 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 Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.1000%

- gg)Trigésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.1000%
- hh)Trigésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.5350% con un Strike de 8.5000% y la tasa TIIE fue de 8.1000%
- ii)Trigésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.1000%
- jj)Trigésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.1000%
- kk)Trigésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.6400% con un Strike de 9.0000% y la tasa TIIE fue de 8.1000%
- ll)Trigésimo Octavo IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.5700% con un Strike de 3.0000% y la tasa LIBOR fue de 2.0802%
- mm)Trigésimo Noveno IFD es LIBOR a 1M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 2.5400% con un Strike de 3.0000% y la tasa LIBOR fue de 2.0802%
- nn)Cuadragésimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- oo)Cuadragésimo Primer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- pp)Cuadragésimo Segundo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- qq)Cuadragésimo Tercer IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- rr)Cuadragésimo Cuarto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- ss)Cuadragésimo Quinto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- tt)Cuadragésimo Sexto IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- uu)Cuadragésimo Séptimo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- vv)Cuadragésimo Octavo IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 7.7400% con un Strike de 8.7500% y la tasa TIIE fue de 8.1050%
- ww)Cuadragésimo Noveno IFD es TIIE a 28 días. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 8.1000% y la tasa TIIE fue de 8.1050%

xx)Quincuagésimo IFD es un FULL CROSS CURRENCY SWAP – LIBOR a 6M. Para el caso del mes de Septiembre del 2018 la tasa fija pactada en la cobertura fue de 11.9900% con un Tipo de Cambio pactado de 19.2700 y la tasa LIBOR fue de 0.0000% + 3.2500%.

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.

C. Información de riesgo por uso de derivados.

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.

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.

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.

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]

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]

Información de riesgo por uso de derivados.

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 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	257,779,000.00	63,968,000.00
Total efectivo	257,779,000.00	63,968,000.00
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	723,642,000.00	3,582,572,000.00
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	366,029,000.00	577,300,000.00
Total equivalentes de efectivo	1,089,671,000.00	4,159,872,000.00
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,347,450,000.00	4,223,840,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,595,383,000.00	552,396,000.00
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	942,122,000.00	939,932,000.00
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	445,172,000.00	700,346,000.00
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	445,172,000.00	700,346,000.00
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	1,307,298,000.00	1,065,298,000.00
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	184,648,000.00	339,410,000.00
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	3,167,325,000.00	2,532,084,000.00
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	2,687,206,000.00	0
Total inventarios circulantes	2,687,206,000.00	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
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	0	0
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 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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	722,627,000.00	719,689,000.00
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	722,627,000.00	719,689,000.00
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,070,000.00	4,070,000.00
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	4,070,000.00	4,070,000.00
Maquinaria	17,149,000.00	19,907,000.00
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	10,950,000.00	11,926,000.00
Total vehículos	10,950,000.00	11,926,000.00
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	130,245,000.00	172,403,000.00
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	39,244,000.00	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	201,658,000.00	208,306,000.00
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	43,979,511,000.00	49,907,501,000.00
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	43,979,511,000.00	49,907,501,000.00
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	257,259,000.00	191,890,000.00
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	257,259,000.00	191,890,000.00
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	257,259,000.00	191,890,000.00
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	865,828,000.00	608,405,000.00
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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	865,828,000.00	608,405,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	382,266,000.00	315,919,000.00
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	993,358,000.00	442,498,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,375,624,000.00	758,417,000.00
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	13,617,325,000.00	14,950,063,000.00
Créditos Bursátiles a largo plazo	6,970,796,000.00	6,986,381,000.00
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	1,626,292,000.00	1,230,729,000.00
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	22,214,413,000.00	23,167,173,000.00
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 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
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
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	53,927,960,000.00	59,040,981,000.00
Pasivos	30,743,346,000.00	32,151,245,000.00
Activos (pasivos) netos	23,184,614,000.00	26,889,736,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	8,509,279,000.00	7,821,222,000.00
Pasivos circulantes	2,458,640,000.00	1,549,571,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos	6,050,639,000.00	6,271,651,000.00

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	2,373,805,000.00	1,014,142,000.00	354,054,000.00	324,056,000.00
Venta de bienes	60,210,000.00	6,600,000.00	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	2,096,729,000.00	2,132,355,000.00	623,987,000.00	686,205,000.00
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	4,530,744,000.00	3,153,097,000.00	978,041,000.00	1,010,261,000.00
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	267,468,000.00	169,294,000.00	41,657,000.00	41,954,000.00
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,256,847,000.00	1,533,850,000.00	618,850,000.00	53,162,000.00
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,524,315,000.00	1,703,144,000.00	660,507,000.00	95,116,000.00
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	340,630,000.00	459,863,000.00	(16,830,000.00)	98,574,000.00
Pérdida por fluctuación cambiaria	937,353,000.00	1,383,855,000.00	304,646,000.00	144,001,000.00
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	(104,955,000.00)
Otros gastos financieros	122,804,000.00	291,884,000.00	55,329,000.00	175,825,000.00
Total de gastos financieros	1,400,787,000.00	2,135,602,000.00	343,145,000.00	313,445,000.00
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	1,708,753,000.00	499,307,000.00	(801,242,000.00)	79,981,000.00
Total de Impuestos a la utilidad	1,708,753,000.00	499,307,000.00	(801,242,000.00)	79,981,000.00

[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]

Se hace referencia a la información financiera de conformidad con la NIC34

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

En lo que se refiere a la nueva NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, se evaluaron las tres fases que establece la norma:

1. Clasificación y Medición: la nueva norma introduce un nuevo modelo para la clasificación de todos los tipos de activos financieros; con este modelo los activos financieros son clasificados en su totalidad a valor razonable con cargo en resultados, en lugar de ser sujetos a requerimientos complejos cuando no cumple con los criterios para ser reconocidos al costo amortizado.

En el caso de los activos financieros, GICSA evaluó los siguientes criterios para determinar la forma en la que deberán ser clasificados y por ende las bases de su medición subsecuente a la clasificación:

a) Definición de Modelo de Negocio

El Modelo de Negocio se refiere a cómo la Compañía administra las actividades relacionadas con el activo financiero para generar flujos de efectivo que fluyan directamente hacia la Compañía ya sea a través de la sola recolección de los flujos de efectivo contractuales, la venta del activo financiero o a través de ambas actividades.

La definición del Modelo de Negocio se realiza a un nivel que refleja cómo un activo financiero es manejado para cumplir con un objetivo particular y no depende de las intenciones de la Administración sobre el activo financiero, sino sobre el uso real que se tiene sobre el mismo.

Los activos financieros mantenidos por GICSA incluyen:

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

Estos activos continuarán siendo medidos a costo amortizado, ya que cumplen con los criterios para la clasificación a costo amortizado bajo NIIF 9.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio no hay cambios en la clasificación de instrumentos financieros.

b) Características de los Flujos de Efectivo contractuales

La NIIF 9 requiere que los flujos de efectivo contractuales representen Solamente Pagos de Principal e Intereses (SPPI), aquellos cuyas características son consistentes con las de un acuerdo básico de préstamo en el que la consideración del valor del dinero en el tiempo y las consideraciones relacionadas con el riesgo de crédito son los elementos más importantes de la evaluación; sin embargo, si los términos contractuales del activo financiero contemplan exposiciones a riesgo o volatilidades en los flujos de efectivo contractuales que no están relacionadas con las de un acuerdo básico de préstamo, los flujos de efectivo ligados a tal activo financiero no representan SPPI.

El apalancamiento puede ser una característica contractual de los flujos de efectivo en algunos activos financieros el cual incrementa la variabilidad de los flujos de efectivo, resultando en características diferentes a la de intereses.

Consideramos que los flujos de efectivo contractuales asociados a nuestros activos financieros representan principalmente la recuperación de sólo principal, en algunos casos y, en otros, de solo principal e intereses, de conformidad con lo establecido en la nueva norma; por lo tanto la compañía no identifica posibles efectos asociados a este criterio.

No hay un impacto en la clasificación y medición de estos activos financieros.

Respecto a la clasificación de pasivos financieros la NIIF 9 continúa con la totalidad de los requerimientos de la actual NIC 39, el único cambio contemplado en relación con los pasivos financieros está relacionado con el reconocimiento de los cambios en el propio riesgo de crédito que se requiere sea presentado como parte de los Otros Resultados Integrales.

La Compañía ha revisado sus pasivos financieros y no hay impacto, ya que los nuevos requisitos solo afectan a los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados y el Grupo no tiene ningún pasivo de este tipo.

2. Deterioro: el nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39.

GICSA ha adoptado el “modelo simplificado” de pérdidas crediticias esperadas, que permite el uso de la estimación de pérdidas crediticias esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo permitido por la NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas (incobrabilidad histórica) y los días vencidos.

De acuerdo a los análisis realizados en los últimos cuatro ejercicios en cuentas por cobrar (clientes), con lo establecido a la NIF 9, la compañía reconoció un aumento en la estimación de cuentas incobrables por la cantidad de 5.0 millones de pesos.

3. Contabilidad de Cobertura: La NIIF 9 proporciona una opción de política contable que establece que las Compañías pueden continuar aplicando los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIC 39, en espera de que finalice el proyecto de macro coberturas de riesgo, o pueden aplicar la NIIF 9.

Esta elección de política contable se aplicará a toda la contabilidad de coberturas y no se puede realizar sobre una base de cobertura por cobertura. En este sentido, hemos elegido continuar aplicando la NIC 39. Esta elección de política contable se aplica únicamente a la aplicación de la contabilidad de coberturas y no tiene impacto en la implementación de las otras dos fases de la NIIF 9, a saber, "clasificación y medición" y "deterioro. Actualmente se contabilizan como instrumentos financieros derivados a valor razonable a través de resultados.

NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15, "Ingresos de Contratos con Clientes", fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo las guías específicas de industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación de los contratos con clientes; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la Compañía satisfaga la obligación de desempeño. Además, la Compañía necesita revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, el importe, el momento del reconocimiento, la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

La nueva norma de ingresos se aplicará a todos los contratos con clientes, excepto a los contratos de arrendamiento, por lo tanto quedan excluidos de la aplicación los ingresos por arrendamientos y premios.

GICSA analizó los demás tipos de contratos con clientes, dichas transacciones que dan lugar a los ingresos consolidados para identificar y evaluar el tratamiento contable aplicable bajo la nueva norma con respecto a sus políticas contables actuales, del cual identificó aspectos, tales como obligaciones de desempeño, variabilidades en las contraprestaciones (descuentos) dentro de los mismos, entre otros aspectos, con el fin de determinar diferencias en el reconocimiento contable de los ingresos en relación con las NIIF actuales.

De acuerdo al análisis mencionado en el párrafo anterior no existen modificaciones en la forma de contabilizar los ingresos.

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 "Arrendamientos" fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 "Arrendamientos", así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de situación financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo incluirá intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del ejercicio.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La administración tiene la intención de utilizar el método retrospectivo para la transición y adopción de la NIIF 16. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía está en proceso de identificar la totalidad de contratos de arrendamientos (bajo la figura de arrendatario) y de servicios, que pudiesen incluir el uso de un activo identificable, con que actualmente cuentan y definir su inventario total de contratos. Una vez definidos los contratos se procederá a obtener la tasa implícita o, en el caso que esta no pueda obtenerse, la tasa incremental asociada a cada uno de los contratos identificados, tomando en consideración la vigencia original y cualquier opción de renovación, dependiendo de la probabilidad de ejecutar o no dicha opción, y así determinar el impacto potencial cuantitativo a reconocer, en la fecha de adopción, por el pasivo por arrendamiento y por el correspondiente activo por derecho de uso.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores del Grupo no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía, ya que esta no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

No hay otras NIIF o interpretaciones emitidas por el CINIIF que no sean efectivas aún, de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo

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

Se hace referencia a la información financiera de conformidad con la NIC34

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Se hace referencia a la información financiera de conformidad con la NIC34

[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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 257,779	\$ 63,968
Inversiones a corto plazo	<u>723,642</u>	<u>3,582,572</u>
	<u>\$ 981,421</u>	<u>\$ 3,646,540</u>

Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:

a. Integración de cuentas por cobrar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$1,534,551	\$490,832
Documentos por cobrar	184,641	339,410
Cuentas por cobrar por venta de proyectos	96,524	102,251
Cuentas por cobrar por venta de departamentos terminados	<u>93</u>	<u>93</u>
	1,815,809	932,586
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(35,778)</u>	<u>(40,780)</u>
	<u>\$1,780,031</u>	<u>\$891,806</u>

b. Estimación para cuentas de cobro dudoso

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 40,780	\$ 35,914
Incrementos	<u>(5,002)</u>	<u>4,866</u>
Saldo final	<u>\$ 35,778</u>	<u>\$ 40,780</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>2018</u>	<u>2017</u>
A tres meses	\$ 47,472	\$ 38,667
De tres a seis meses	<u>1,547,918</u>	<u>513,729</u>
Total	<u>\$1,595,390</u>	<u>\$ 552,396</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es similar a su valor en libros.

Nota 7 - Propiedades de inversión:

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2018 y de 2017, es como sigue:

	2018	2017
Terreno	\$ 4,070,000	\$ 9,885,101
Edificio	7,274,174	12,779,544
Construcción en proceso	5,238,695	4,697,559
Gastos preoperativos	1,354,952	1,438,087
Propiedades de inversión	<u>\$ 17,937,821</u>	<u>\$ 28,800,291</u>
B-15 Arcos bosques	370,191	370,191
Efecto de valuación de propiedades	<u>25,671,499</u>	<u>20,737,019</u>
Total propiedades de inversión	<u>\$ 43,979,511</u>	<u>\$ 49,907,501</u>

Nota 8 - Préstamos bancarios:

	2018	2017
- 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 2.75% y 3.00%, respectivamente (del 4.4142% y 4.66%) al 31 de julio de 2018, con vencimiento en 2022, antes Créditos hipotecarios por pagar a The Blackstone Group LP por Dls.155,824 que devenga intereses a tasa variable del 3.9375% al 4.4375% basada en la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR) mensual y trimestral más un spread de 3.00% y 3.50% con vencimiento en 2018. Crédito hipotecario por pagar a Citibank NA International Banking Facility de Dls.102,085, que devenga intereses a una tasa LIBOR trimestral más 3.0% y 3.50% (4.1875% a 4.6875%) al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2018.	3,752,303	4,037,366
- 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 9.8300%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2021.	1,395,266	1,456,618
- Crédito hipotecario por pagar a HSBC México, S. A. por \$822,682 que devenga intereses a TIE a 28 días más 3.00% (10.8300%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2024.	923,270	825,273
- 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 10.3294% y 10.5794%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2022.	1,066,307	1,113,224
- Crédito hipotecario por pagar a Value Arrendadora, S. A. de C. V. con valor de \$510 MXN y \$200 MXN obtenidos en 2017 y 2016 respectivamente, con un pasivo por \$704,729 (integrados por \$506,561 y \$198,169 correspondientes a al crédito de 2017 y 2016 respectivamente), que devenga intereses a TIE a 28 días más 3.40% (del 11.24% y 11.24%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2023 y 2024.	765,133	704,729
- 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 4.17%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2021.	910,153	975,148
- 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 4.22%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2021.	895,163	952,458
- Crédito hipotecario por pagar a Banco Nacional de México, S. A. por \$1,200,000 que devenga intereses a tasa TIE a 28 días más 2.15% (del 9.9825%) al 30 de septiembre de 2018, con vencimiento en 2021.	-	1,157,526
- 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 \$ 790,566, que devengan intereses a TIE a 28 días más 4.20% (del 12.0316%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2026.	825,126	660,574
- Crédito hipotecario contratado el 15 de diciembre de 2015, por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$700,000 que devengan intereses a TIE a 28 días a 2.00% (del 9.8331%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2021.	-	677,644
- 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 9.8331%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2021.	1,299,769	1,309,693
- Crédito hipotecario por pagar a Metlife México, S. A. de C. V. por \$500,000, que devengan intereses a tasa TIE a 28 días más 2.15% (del 9.8050%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2022.	-	499,729
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco Santander México, S. A.; Institución de Banca Múltiple por \$ 650,000, que devengan intereses a TIE a 28 días más 3.20% (11.0315%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimientos en 2027.	1,012,993	639,937
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca múltiple por \$114,653 que devengan intereses a tasa TIE a 28 días más 3.50% (del 11.33%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2024.	288,156	112,055
- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del BanCoppel, S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a TIE a 28 días más 3.50% (del 11.34%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2023.	156,613	72,703

- Crédito Hipotecario por pagar a Banco del Banco Actinver S. A., Institución de Banca múltiple por \$75,000 que devengan intereses a THIE a 28 días más 3.90% (del 11.34%) Al 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2023.	155,321	71,305
- 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 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2019.	150,925	-
- 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 30 de septiembre de 2018 con vencimiento en 2019.	<u>150,925</u>	<u>-</u>
	13,999,591	15,265,982
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo	<u>(382,266)</u>	<u>(315,919)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$13,617,325</u>	<u>\$14,950,063</u>

Nota 9 - Certificados bursátiles de largo plazo:

El 20 de octubre de 2017 el Grupo llevó a cabo una emisión de Cebures por \$1,000,000 al amparo del programa establecido de Cebures a largo plazo inicialmente contratado el 10 de diciembre de 2015 hasta por un monto total autorizado de \$9,000,000.

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

Fecha de emisión Monto emitido

20 de octubre de 2017 ⁽¹⁾	\$ 1,000,000
24 de octubre de 2016 ⁽²⁾	2,999,999
10 de diciembre de 2015 ⁽³⁾	2,500,000
10 de diciembre de 2015 ⁽⁴⁾	<u>500,000</u>
	<u>\$ 6,999,999</u>

⁽¹⁾La emisión fue por 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.

⁽²⁾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.

⁽³⁾El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal de \$2,500,000 variable a una THIE + 2.75 con un plazo de vencimiento de 3.5 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.

⁽⁴⁾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 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.

El valor razonable de los Cebures Al 31 de diciembre 2018 y 2017 es de \$7,097,609 y \$6,289,529, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los Cebures Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$6,885,722 y \$5,885,177, respectivamente.

Los intereses pagados de los Cebures al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, ascendieron a \$405,272 y a \$580,200, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión.

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 30 de septiembre 2018 y 2017 ascienden a \$479,322 y \$378,473 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>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Inmobiliaria Lombanos, S. A. de C. V.	\$ 259,952	\$ 26,874
Controladora de desarrollos Tultitlan, S.A. de C.V.	191,110	430,490
Fideicomiso Banamex Palmas F/17075-3	174,033	193,743
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V.	113,768	139,493
Residencial Coral Diamante Acapulco	80,626	80,626
Conjuntos Residenciales	62,711	-
La Octava Vicenta	15,509	15,509
Cabi Oficinas Corporativas	-	20,335
León Kamhagi Cababie	6,264	-
Constructora Atelca	4,301	-
Fideicomiso Banamex F/172594	4,068	4,068
Otros	6,732	3,537
Otras partes relacionadas	<u>23,048</u>	<u>25,257</u>
	<u>\$ 942,122</u>	<u>\$ 939,932</u>

<u>Por pagar:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afiliadas:		
Cabi Lerma, S. A. de C. V.	\$ 442,208	\$ -
Forúm Tlaquepaque, S. A. P. I de C. V.	437,381	-
México Capital Reforma	13,155	-
Constructora Atelca, S. A. de C. V.	-	7,418
Cabi Cozumel S.A de C.V.	12,040	-
Otras partes relacionadas	84,017	369,623
Jaime Dayan Y Tawil	-	38,418
Otros	<u>67</u>	<u>94</u>
	<u>\$ 988,868</u>	<u>\$ 415,553</u>

Nota 11 – Ingresos (costos) financieros:

	Septiembre 2018	Septiemb 2017
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos bancarios y certificados bursátiles	\$ (340,630)	\$ (459,86)
Comisiones y gastos por financiamiento	(38,040)	(34,16)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(84,763)	(257,66)
Pérdida en cambios	(937,353)	(1,383,86)
Total gastos financieros	\$(1,400,787)	\$(2,135,60)
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses y depósitos bancarios	212,752	155,0
Efecto de valuación de instrumentos	54,716	14,2
Utilidad en cambios	1,256,847	1,533,8
Total ingresos financieros	\$ 1,524,315	\$ 1,703,1
Ingresos (costos) financieros netos	123,528	(432,554)

Al 30 de septiembre del 2018 se capitalizaron intereses por \$864,967

NOTA 12 Estados Financieros Proformas

El estado de situación financiera consolidado condensado proforma de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales consolidados condensados proforma por los periodos de nueve meses, tienen como objetivo 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 de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

Activo:

Efectivo y equivalentes de efectivo	3,646,540	(1,880,987)	1,765,553
Efectivo restringido	577,300	(7,828)	569,472
Cuentas y documentos por cobrar - neto	891,806	(597,389)	294,417
Impuestos acreditables	1,065,298	(5,680)	1,059,618
Anticipo para desarrollo de proyectos	700,346	-	700,346
Partes relacionadas	939,932	(655,040)	284,892
Suma el activo circulante	7,821,222	(3,146,924)	4,674,298
Pagos anticipados y depositos en garantía	191,890	(14,178)	177,712
Propiedades de inversión	49,907,501	(8,854,327)	41,053,174
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	208,306	(5,007)	203,299
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	719,689	94,045	813,734
Provision de Impuesto a la utilidad diferidos	192,373	-	192,373
Suma el activo no circulante	51,219,759	(8,779,467)	42,440,292
TOTAL ACTIVO	59,040,981	(11,926,391)	47,114,590

Pasivo y capital contable:

Proveedores	608,405	(1,580)	606,825
Porcion circulante de certificados bursatiles y prestamos bancarios LP	315,919	- 36,465	279,454
Porcion circulantes de rentas recibidas en garantía y premios	26,945	-	26,945
Partes Relacionadas	415,553	(204,146)	211,407
Impuesto por pagar	182,749	(29,367)	153,382
Ingresos diferidos	-	-	-
Total pasivo circulante	1,549,571	(271,558)	1,278,013
Prestamos bancarios a largo plazo	14,950,063	(2,311,484)	12,638,579
Certificado Bursatil	6,885,722	-	6,885,722
Instrumentos financieros	100,659	-	100,659
Provisión de beneficios a los empleados	43,021	-	43,021
Anticipo de clientes	71,932	-	71,932
Rentas recibidas en garantía y premios	1,115,776	(66,974)	1,048,802
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564,495	-	564,495
Provision de Impuesto a la utilidad diferidos	6,870,006	(466,520)	6,403,486
Ingresos diferidos largo plazo	-	-	-
Total pasivo no circulante	30,601,674	(2,844,978)	27,756,696
TOTAL PASIVO	32,151,245	(3,116,536)	29,034,709
Capital			
Capital social	636,605	-	636,605
Recompra de acciones	(77,684)	-	(77,684)
Adquisición de minoritario	-	-	-
Prima en suscripcion de acciones	9,595,667	-	9,595,667
Utilidades acumulados	9,236,147	(5,207,841)	4,028,306
Capital contable de la participación controladora	19,390,735	(5,207,841)	14,182,894
Participación no controladora	7,499,001	(3,602,014)	3,896,987
TOTAL CAPITAL CONTABLE	26,889,736	(8,809,855)	18,079,881
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	59,040,981	(11,926,391)	47,114,590

Total de ingresos	<u>3,153,096</u>	<u>(449,030)</u>	<u>2,704,066</u>
Total de costos y gastos	<u>(1,227,597)</u>	<u>97,965</u>	<u>(1,129,632)</u>
Utilidad en operación antes de valuación	<u>1,925,499</u>	<u>(351,065)</u>	<u>1,574,434</u>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	51,561	(275,370)	(223,809)
Otros gastos	(7,439)	2,547	(4,892)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	<u>23,169</u>	<u>22,946</u>	<u>46,115</u>
Utilidad de operación	<u>1,992,790</u>	<u>(600,942)</u>	<u>1,391,848</u>
Ingresos financieros	169,294	(69,868)	99,426
Gastos financieros	(751,747)	158,326	(593,421)
Efecto cambiario neto	149,995	(29,308)	120,687
Costos financieros - Neto	<u>(432,458)</u>	<u>59,150</u>	<u>- 373,308</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>1,560,332</u>	<u>(541,792)</u>	<u>1,018,540</u>
Impuestos a la utilidad	<u>499,307</u>	<u>151,114</u>	<u>(348,193)</u>
Utilidad neta consolidada	<u>1,061,025</u>	<u>(390,678)</u>	<u>670,347</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	564,800	72,012	636,812
Participación no controladora	<u>496,225</u>	<u>(462,690)</u>	<u>33,535</u>
	<u>1,061,025</u>	<u>(390,678)</u>	<u>670,347</u>

Total de ingresos	<u>4,530,743</u>	<u>(311,888)</u>	<u>4,218,855</u>
Total de costos y gastos	<u>(1,614,356)</u>	<u>65,421</u>	<u>(1,548,935)</u>
Utilidad en operación antes de valuación	<u>2,916,387</u>	<u>(246,467)</u>	<u>2,669,920</u>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	4,625,609	(258,316)	4,367,293
Efecto de la transacción	(4,340,197)	-	(4,340,197)
Otros gastos	(74,417)	(17,208)	(91,625)
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	25,801	10,161	35,962
Utilidad de operación	3,153,183	(511,830)	2,641,353
Ingresos financieros	267,468	(142,225)	125,243
Gastos financieros	(463,434)	150,560	(312,874)
Efecto cambiario neto	319,494	4,828	324,322
Costos financieros - Neto	123,528	13,163	136,691
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,276,711	(498,667)	2,778,044
Impuestos a la utilidad	-	180,188	(1,528,562)
Utilidad neta consolidada	1,567,959	(318,479)	1,249,480
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,060,530	(344,917)	715,613
Participación no controladora	507,429	26,438	533,867
	<u>1,567,959</u>	<u>(318,479)</u>	<u>1,249,480</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 2018 después de dar efecto a la Reestructura Corporativa.

Banco Nacional de México, S.A., y HSBC México, Sociedad Anónima e Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Arcos Bosques y Reforma Capital. El 13 de Noviembre 2017, obtuvimos un crédito con Banamex, HSBC para prepagarle a The Blakstone Group, que al 30 de Septiembre de 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 595,019 millones y ps. 483,453, 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. y HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. 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 30 de Septiembre de 2018, nuestra deuda vigente asciende a EUA 124, 706 millones y EUA 76,047, 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 30 de Septiembre de 2018, después de dar efecto a la reestructura corporativa, nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 1,387 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 30 de Septiembre de 2018, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$48,526 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 30 de Septiembre de 2018, nuestra deuda vigente asciende a EUA\$47,841 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 30 de Septiembre 2018 , nuestra deuda vigente asciende a ps. 1,295 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.

Value Arrendadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. Outlet Puebla. El 30 de Septiembre del 2016, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Explanada Puebla que al 30 de Septiembre 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 440 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 30 Septiembre de 2023.

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 30 de Septiembre de 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 846 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 30 de Septiembre de 2018, 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 30 de Septiembre de 2018 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps. 288,755 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. Outlet Pachuca. El 17 de Mayo del 2017, obtuvimos un crédito con Value Arrendadora para la Construcción del Centro Comercial Explanada Pachuca, que al 30 de Septiembre de 2018, nuestra deuda vigente asciende a ps. 330 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 30 de Septiembre de 2018, 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 30 de Septiembre de 2018 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.317 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.

FICEIN Unión de Crédito S.A. de C.V. Grupo GICSA. El 17 de Enero del 2018, obtuvimos un crédito con Ficein para Capital de Trabajo. Al 30 de Septiembre 2018 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.250 millones y generaba intereses a una tasa de interés promedio ponderado efectiva de TIIE 28 días más 7.5%. Este contrato tiene un vencimiento al 10 de Enero de 2020.

Banco Sabadell México. El 27 de Julio del 2018, obtuvimos un crédito con Banco Sabadell para la Construcción del Proyecto Explanada Aguascalientes. Al 30 de Septiembre 2018 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 30 de Septiembre de 2018 nuestra deuda vigente bajo esta línea de crédito ascendía a ps.300 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 30 de Septiembre de 2018 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.

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. 6,000.0 millones. Al 30 de Septiembre de 2018, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,000 millones de cuatro emisiones de certificados quirografarios de largo plazo. Con vencimientos del 28 de Marzo de 2019 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 30 de Septiembre de 2018, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 3,048 millones con vencimiento al 10 de Octubre de 2023.

Contamos con un programa de certificados bursátiles de Largo Plazo con Bullet al final por un monto de hasta ps. 6,000.0 millones. Al 30 de Septiembre de 2018, contábamos con un saldo insoluto total de ps. 1,000 millones de una emisión de certificados quirografarios de largo plazo. Con vencimiento al 02 de Abril de 2021.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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. Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía ha realizado eventos los siguientes eventos relevantes.
 - El 15 de marzo anunciamos en un evento relevante sobre la concertación de acuerdos con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, respecto de 14 desarrollos inmobiliarios mediante los que:
 - a. Los acuerdos societarios y participación de negocio entre GICSA y los Inversionistas permanecerán, como hasta la fecha, en los desarrollos inmobiliarios que representan mayor relevancia en el Portafolio Conjunto, en los que, además, GICSA renovará los compromisos de su administración y operación a largo plazo.
 - b. Once desarrollos del Portafolio Conjunto serán restructurados, de suerte tal que GICSA tendrá el 100% de la propiedad de siete de ellos y los Inversionistas tendrán la propiedad del 100% de los cuatro desarrollos restantes.
 - c. El resto del portafolio inmobiliario de GICSA se mantiene bajo su propiedad y control sin cambio alguno.
 - d. Los acuerdos celebrados están sujetos a la aprobación de los órganos corporativos de GICSA y de los Inversionistas, así como aprobación legal de los acreedores (instituciones financieras que hayan otorgado los créditos para cada caso).

En el mes de junio Grupo GICSA concretó la transacción con sus partes relacionadas de ciertos desarrollos inmobiliarios, incluyendo en algunos casos, activos/pasivos relacionados con la operación de la propiedad de inversión.

Con efectos a partir del 1 de julio de 2018, todos los ingresos y egresos relacionados con estos desarrollos inmobiliarios, quedarán a favor o a cargo exclusivo de la o las Afiliadas que resulten titulares de los desarrollos inmobiliarios de que se trate.

1. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizó las siguientes operaciones:

Durante el mes de julio del año 2017, Manuecar S. A. de C. V. "Manuecar" y la Compañía a través de su subsidiaria Kantoor Macrocontroladora, S. A. P. I. de C. V. "Kantoor", acordaron extinguir el fideicomiso del proyecto de lomas verdes. Como resultado de esta transacción, se regresó el terreno a Manuecar, por un monto de \$350,000 y \$7,752 (gastos capitalizables que realizó GICSA para el proyecto) y la parte que Kantoor había aportado a este fideicomiso, se traspasó al fideicomiso 2198 (Paseo Coapa) en donde ambas partes son socios, por lo tanto no hubo cancelación de la inversión.

El 19 de octubre de 2017, GICSA colocó exitosamente Certificados Bursátiles (Cebures) de largo plazo por un monto de \$1,000 millones con una vigencia de 3.5 años, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) variable a 28 más 2.85% 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 30 de septiembre 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 involucren un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se revelan en la Nota 4.

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, 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.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014 - 2016.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que hayan entrado en vigor el 1 de enero de 2017, que hubieran tenido un impacto material en el Grupo.

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

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018; sin embargo, las siguientes normas nuevas o modificaciones no han sido aplicadas por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados. GICSA no planea adoptar estas normas anticipadamente.

La Compañía está en proceso de adopción de los siguientes pronunciamientos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidos y que estarán en vigencia en los ejercicios 2018 y 2019:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes
- NIIF 16 Arrendamientos

En este sentido, hemos evaluado los posibles impactos en los estados financieros asociados a los nuevos requisitos establecidos en las nuevas normas y, del mismo modo, su potencial impacto en la operación del negocio, procesos internos de generación de información, registros contables, sistemas y controles.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En lo que se refiere a la nueva NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, se evaluaron las tres fases que establece la norma:

1. Clasificación y Medición: la nueva norma introduce un nuevo modelo para la clasificación de todos los tipos de activos financieros; con este modelo los activos financieros son clasificados en su totalidad a valor razonable con cargo en resultados, en lugar de ser sujetos a requerimientos complejos cuando no cumple con los criterios para ser reconocidos al costo amortizado.

En el caso de los activos financieros, GICSA evalúo los siguientes criterios para determinar la forma en la que deberán ser clasificados y por ende las bases de su medición subsecuente a la clasificación:

a) Definición de Modelo de Negocio

El Modelo de Negocio se refiere a cómo la Compañía administra las actividades relacionadas con el activo financiero para generar flujos de efectivo que fluyan directamente hacia la Compañía ya sea a través de la sola recolección de los flujos de efectivo contractuales, la venta del activo financiero o a través de ambas actividades.

La definición del Modelo de Negocio se realiza a un nivel que refleja cómo un activo financiero es manejado para cumplir con un objetivo particular y no depende de las intenciones de la Administración sobre el activo financiero, sino sobre el uso real que se tiene sobre el mismo.

Los activos financieros mantenidos por GICSA incluyen:

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

Estos activos continuarán siendo medidos a costo amortizado, ya que cumplen con los criterios para la clasificación a costo amortizado bajo NIIF 9.

De acuerdo a nuestro Modelo de Negocio no esperamos que cambie nuestra clasificación actual y, por lo tanto, la medición de los activos financieros correspondientes.

b) Características de los Flujos de Efectivo contractuales

La NIIF 9 requiere que los flujos de efectivo contractuales representen Solamente Pagos de Principal e Intereses (SPPI), aquellos cuyas características son consistentes con las de un acuerdo básico de préstamo en el que la consideración del valor del dinero en el tiempo y las consideraciones relacionadas con el riesgo de crédito son los elementos más importantes de la evaluación; sin embargo, si los términos contractuales del activo financiero contemplan exposiciones a riesgo o volatilidades en los flujos de efectivo contractuales que no están relacionadas con las de un acuerdo básico de préstamo, los flujos de efectivo ligados a tal activo financiero no representan SPPI.

El apalancamiento puede ser una característica contractual de los flujos de efectivo en algunos activos financieros el cual incrementa la variabilidad de los flujos de efectivo, resultando en características diferentes a la de intereses.

Consideramos que los flujos de efectivo contractuales asociados a nuestros activos financieros representan principalmente la recuperación de sólo principal, en algunos casos y, en otros, de solo principal e intereses, de conformidad con lo establecido en la nueva norma; por lo tanto, no identificamos posibles efectos asociados a este criterio.

Grupo GICSA no espera que la nueva norma tenga un impacto en la clasificación y medición de estos activos financieros.

Respecto a la clasificación de pasivos financieros la NIIF 9 continúa con la totalidad de los requerimientos de la actual NIC 39, el único cambio contemplado en relación con los pasivos financieros está relacionado con el reconocimiento de los cambios en el propio riesgo de crédito que se requiere sea presentado como parte de los Otros Resultados Integrales.

La Compañía ha revisado sus pasivos financieros y no habrá impacto, ya que los nuevos requisitos solo afectan a los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados y el Grupo no tiene ningún pasivo de este tipo.

2. Deterioro: el nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39.

GICSA ha adoptado el “modelo simplificado” de pérdidas crediticias esperadas, que permite el uso de la estimación de pérdidas crediticias esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo permitido por la NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas (incobrabilidad histórica) y los días vencidos.

De acuerdo a las evaluaciones realizadas a la fecha, se espera un pequeño aumento en la estimación de pérdidas para clientes en aproximadamente un 12%.

3. Contabilidad de Cobertura: La NIIF 9 proporciona una opción de política contable que establece que las Compañías pueden continuar aplicando los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIC 39, en espera de que finalice el proyecto de macro coberturas de riesgo, o pueden aplicar la NIIF 9.

Esta elección de política contable se aplicará a toda la contabilidad de coberturas y no se puede reafirmar sobre una base de cobertura por cobertura. En este sentido, hemos elegido continuar aplicando la NIC 39. Esta elección de política contable se aplica únicamente a la aplicación de la contabilidad de coberturas y no tiene impacto en la implementación de las otras dos fases de la NIIF 9, a saber, “clasificación y medición” y “deterioro”. Actualmente se contabilizan como instrumentos financieros derivados a valor razonable a través de resultados.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La NIIF 15, “Ingresos de Contratos con Clientes”, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo las guías específicas de industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación de los contratos con clientes; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la Compañía satisfaga la obligación de desempeño. Además, la Compañía necesita revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, el importe, el momento del reconocimiento, la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

La nueva norma de ingresos se aplicará a todos los contratos con clientes, excepto a los contratos de arrendamiento, por lo tanto quedan excluidos de la aplicación los ingresos por arrendamientos y pre-mios.

GICSA ha analizado los demás tipos de contratos con clientes, que representan las transacciones significativas que dan lugar a los ingresos consolidados para identificar y evaluar el tratamiento contable aplicable bajo la nueva norma con respecto a sus políticas contables actuales, identificando aspectos relevantes como obligaciones de desempeño, variabilidades en las contraprestaciones (descuentos) dentro de los mismos, entre otros aspectos, con el fin de determinar posibles diferencias en el reconocimiento contable de los ingresos en relación con las NIIF actuales.

De acuerdo al análisis efectuado no se esperan modificaciones significativas en la forma de contabilizar los ingresos.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 “Arrendamientos” fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 “Arrendamientos”, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de situación financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo incluirá intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del ejercicio.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La administración tiene la intención de utilizar el método retrospectivo para la transición y adopción de la NIIF 16. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía está en proceso de identificar la totalidad de contratos de arrendamientos (bajo la figura de arrendatario) y de servicios, que pudiesen incluir el uso de un activo identificable, con que actualmente cuentan y definir su inventario total de contratos. Una vez definidos los contratos se procederá a obtener la tasa implícita o, en el caso que esta no pueda obtenerse, la tasa incremental asociada a cada uno de los contratos identificados, tomando en consideración la vigencia original y cualquier opción de renovación, dependiendo de la probabilidad de ejecutar o no dicha opción, y así determinar el impacto potencial cuantitativo a reconocer, en la fecha de adopción, por el pasivo por arrendamiento y por el correspondiente activo por derecho de uso.

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

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

al 30 de septiembre y diciembre de

	2018	2017	
Subsidiaria	(%)	(%)	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	100	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	50	Arrendamiento de centro comercial en Culiacán, Sinaloa.
Desarrollo Reforma Capital 250, S. A. P. I. de C. V.	100	60	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.
Fórum Tlaque, S. A. P. I. de C. V.	-	50	Arrendamiento de centro comercial en Guadalajara, Jalisco.
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.
Copokig, 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 Lerma, S. A. de C. V.	-	62.50	Arrendamiento de centro comercial en Lerma, Estado de México.

30 de septiembre y diciembre de

	2018	2017	
Subsidiaria	(%)	(%)	Actividad
Cabi Isla Vallarta, S. A. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Vallarta, Jalisco.
Cabi Comercial Cuernavaca, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de centro comercial en Cuernavaca, Morelos.

2.2.2. Transacciones con los accionistas no controladores y cambios en el Grupo

El 6 de julio de 2017 se celebró el "Convenio de Reversión de Propiedad y Extinción total del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión F/2197 "Proyecto Lomas verdes", disminuyendo la participación no controladora por un monto de \$357,752. Esta transacción se hizo efectiva el 31 de agosto de 2017.

El Grupo reconoce las transacciones con accionistas no controladores como transacciones entre accionistas del Grupo. Cuando se adquiere una participación no controladora, la diferencia entre cualquier contraprestación pagada y la participación adquirida de la subsidiaria medida a su valor en libros se registra en el capital contable. Las utilidades o

pérdidas por disposición de una participación en una subsidiaria que no implique la pérdida de control por parte del Grupo también se reconocen en el capital contable.

Para las transacciones donde se fusionan o escinden subsidiarias del Grupo o entidades bajo control co-mún se aplica la contabilidad para combinaciones de negocios usando el método del predecesor. El método del predecesor consiste en la incorporación de los valores en libros de la entidad adquirida, el cual incluye el crédito mercantil registrado a nivel consolidado con respecto a la entidad adquirida. La diferencia que surja como resultado de estos cambios de las sociedades y su valor en libros de los activos netos adquiridos se reconocen en el capital.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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

Activos valuados a costo amortizado

El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. El deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros y la pérdida por deterioro se reconocen solo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento o eventos tengan un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero que pueda ser estimado confiablemente.

El Grupo registra una provisión por deterioro de su cartera de créditos cuando estos superan los 90 días de no haber recibido el pago exigible y se incrementa el saldo de esta provisión con base en el análisis individual de cada cuenta y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera y la estabilidad del negocio. La Administración considera los diferentes tipos de garantías asociados a las cuentas por cobrar, tales como rentas recibidas por anticipado y depósitos en garantía. Los incrementos a esta provisión se registran dentro de los gastos de administración en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Grupo para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente durante al menos los últimos diez años e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos irrecuperables.

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 simultánea-mente.

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 ex-presan 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 inclu-yen 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018, se capitalizaron intereses por \$864,967 (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 incurrir. 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 2017 y de 2016 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 recibidas en garantía y premios

Las rentas y premios 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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

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 30 de septiembre de 2018 y 2017, preparados de acuerdo con las IFRS
