



Perfil de la Emisora:

- ✓ 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.
- ✓ Al 31 de diciembre de 2018, son titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 840,477 m² y un ABR Proporcional de Ps 700,836 m².
- ✓ Tiene 9 proyectos en desarrollo y por desarrollar consolidan las bases para el crecimiento de la Compañía, ya que se espera sumen 89,400 m² de área vendible y 525,832 m² de ABR al portafolio.
- ✓ Cuenta con 4 empresas de servicio que cubren todo el ciclo del desarrollo inmobiliario, proveen calidad, eficiencia operativa y eliminan la fuga de comisiones, en el que GICSA tiene participación del 100%.

Estados Financieros en Millones

Concepto	4T 17	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	Variación
Ventas	1,111	1,225	2,327	978	1,156	4.07%
Utilidad de Operación	744	898	5,561	-3,332	3,755	404.96%
Ebitda	744	898	5,561	-3,332	3,755	404.96%
Margen Ebitda	66.94%	73.27%	238.95%	-340.65%	324.78%	
Utilidad Neta	171	639	3,126	-2,197	3,718	2078.97%
Margen Neto	1.09%	33.46%	89.88%	-147.37%	327.29%	
Activo Total	59,041	60,052	64,734	53,928	60,639	2.71%
A. Circulante	7,821	7,273	15,593	8,509	10,600	36.68%
Pasivo Total	32,151	32,607	34,668	30,743	35,296	9.78%
P. Circulante	1,550	1,526	1,388	2,459	5,024	224.23%
Capital Contable	26,890	27,445	30,066	23,185	25,343	-6.75%

BMV, Bursamétrica

(GICSA) BOLETIN DE PRENSAMONTERREY, NUEVO LeÓN (FEBRERO 12, 2019): VERUM ASIGNA LA CALIFICACIÓN DE 'AA-/M' CON PERSPECTIVA 'ESTABLE' A LA EMISIÓN 'GICSA 16U' POR EL EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS) DE UN MONTO DE PS\$2,999.99 MILLONES QUE GRUPO GICSA, S.A.B. DE C.V. (GRUPO GICSA Y/O EL GRUPO) COLOCÓ EN EL MERCADO EL PASADO 24 DE OCTUBRE DE 2016, SIENDO LA TERCERA EMISIÓN AL AMPARO DE UN PROGRAMA DE PS\$9,000 MILLONES.

LA CALIFICACIÓN SE INCREMENTARÁ EN LA MEDIDA QUE EL PORTAFOLIO DEL GRUPO LOGRE UNA MAYOR MADURACIÓN Y QUE SE CONTINÚE CON LA FAVORABLE GENERACIÓN DE UTILIDADES.

COMENTARIO: Reporte débil con crecimiento en Ventas, decrece la generación de recursos a través del EBITDA, pero opera con un fuerte incremento en utilidad neta consolidada. A nivel anual las cifras del 2018 con fuertes incrementos del 33%, 33% y 329%, respectivamente. Se considera que la bursatilidad media que tiene la acción y los resultados que no muestran una tendencia definida, son motivos para no participar.

Ventas: Durante el 4T2018, los ingresos alcanzaron \$1,156 millones, un aumento del 4%, con respecto al 4T2017. Lo anterior se debe estrategia de crecimiento con la apertura de 5 propiedades que añadieron cerca de 300,000 m² de ABR al portafolio de la Compañía. En relación a cifras de todo 2018, ascendieron a \$5,687 millones que representan un aumento del 33.0%, respecto a los \$4,264 millones de todo 2017.

Ebitda: En el 4T18 el EBITDA fue de \$579 millones, menos el 19.0% en comparación con los \$719 millones reportados el mismo cuarto del año anterior. Las cifras de todo 2018 son \$4,012 millones contra los \$3,018 millones del 2017, representa un incremento del 33%.

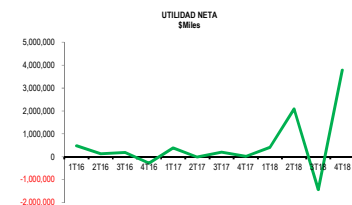
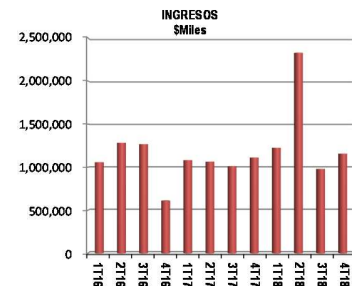
Utilidad neta consolidada: La utilidad neta consolidada del trimestre tuvo un muy significativo incremento debido a la cancelación de la provisión que se realizó durante el 3T18 mientras se concluía el análisis de los efectos de la transacción con socios a nivel proyecto, mientras que en el acumulado anual también se ve un significativo incremento de 329% generado principalmente por la valuación proyectos que alcanzaron su nivel de estabilización.

Liquidez:

La empresa refleja una Liquidez de 2.13 veces al 4T2018, contra 5.05 veces del 4T2017: la baja se explica por las inversiones realizadas.

Endeudamiento:

El nivel de deuda de la empresa sube en este trimestre con 58.21%, contra el 4T17 con 54.46% de Pasivo Total a Activo Total.



Múltiplos y Razones Financieras

Concepto	4T 17	3T 18	4T 18
P/Ebitda	5.20	4.39	1.42
P/U	24.48	12.94	2.01
P/VL	0.53	0.59	0.38
Liquidez	5.05	3.46	2.13
Apalancamiento	54.46%	57.01%	58.21%

Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

Ernesto O'Farrill Santoscoy	Presidente de Grupo Bursamétrica	eofarrills@bursametrica.com	(55) 5531-7599
Análisis Económico			
María del Carmen Alcibar Corona	Análisis Económico Nacional /Internacional	calcibar@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108
Análisis Fundamental			
Alejandro Ascencio Ayala	Financiero/Fibras/Seguros/Financieras No Bancarias	aascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 113
Daniel Goldstein		dgoldstein@bursanalisis.com	55) 5531-7599 y 5531-0042
Esteban O'Farrill Amescua	Comunicación / Transporte/Servicios / Restaurantes / Vidrio y Plástico / Duradero y Confección	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales / Construcción / Vivienda / Desarrollo Inmobiliario / Químicos/	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jaime Ascencio Aguirre	Holding / Esparcimiento / Minería / Automotriz / Madera y Papel / Salud/Mercados Financieros/	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Siderúrgico / Comercial / Alimentos/Bebidas/	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Análisis Técnico			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	hjimenez@bursanalisis.com	(044 55) 1305 8899
Comunicación y Ventas			
Mitzi Benet	Comunicación y medios	mitzib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99

AVISO IMPORTANTE:

El reporte emitido ha sido elaborado por analistas miembros del staff de Servicios de Análisis en Línea, S.C., y manifiesta que el personal que realiza el reporte de análisis se desempeña libre de conflictos de interés y no está supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto al análisis realizado..

Servicios de Análisis en Línea, S. C., no se hace responsable por la interpretación y el uso que se le pueda dar al contenido de este reporte, o a los resultados de las decisiones que deriven de la información aquí vertida, ya que no se debe tomar como una sugerencia u oferta para comprar o vender cualquier instrumento financiero, ni tampoco para realizar, transferir o asignar alguna transacción con los valores de la emisora o cualesquiera emisoras.

Aún y cuando se tiene un cuidado excesivo en la calidad y en la actualización de los datos estadísticos aquí presentados, y en la selección de las fuentes de información utilizadas y que se consideran como fidedignas, no asumimos responsabilidad alguna sobre dicha información, por lo que no es garantía de precisión, veracidad, completitud, actualización o exhaustividad.

Por ningún motivo, ni en ningún caso será Servicios de Análisis en Línea, S. C., los analistas que participan en este reporte o sus empleados responsables al público o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este reporte o por daños consecuentes, especiales o similares, no obstante, cuando exista aviso de que dichos daños sean posible.

El presente reporte se distribuye por Servicios de Análisis en Línea, S. C., exclusivamente en los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, está prohibida su distribución o transmisión por cualquier medio a aquellos países y jurisdicciones en los que la difusión del presente reporte se encuentre restringida o prohibida por las leyes aplicables.

Queda prohibida su reproducción parcial o total por derechos de autor y licitud de título, por cualquier medio impreso o electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.