

GICSA Perfil de la Emisora:

- ✓ Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales que son reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y proyectos ejecutados.
- ✓ Al 31 de marzo de 2019, 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 836,302 m² y un ABR Proporcional de 697,219 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%.

Eventos recientes mencionados por la emisora en su reporte original:

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

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

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

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

COMENTARIO: Reporte positivo a pesar de un débil con crecimiento en Ventas, pero con fuerte crecimiento en la generación de recursos a través del EBITDA, y también opera con un fuerte incremento en utilidad neta consolidada.

Tal parece que los proyectos en desarrollo le dan perspectivas favorables para una estabilidad en sus operaciones, además que la reciente emisión de deuda le da holgura a sus pasivos en el tiempo.

Se recomienda la posibilidad de participar en su acción con un horizonte de mediano plazo.

Ventas: Durante el 1T19 se alcanzó un marginal incremento en las ventas totales de 0.19% en comparación con el 1T18. Los ingresos llegaron a 1,228 millones desde los 1,225 millones obtenidos el mismo trimestre del año anterior.

Ebitda: La generación de recursos fue de \$2,288 millones, 154.84% más que el EBITDA de \$898 millones en el mismo trimestre de 2018, llevando a un margen de EBITDA de 186.36%, mayor que el 73.27% del 1T18.

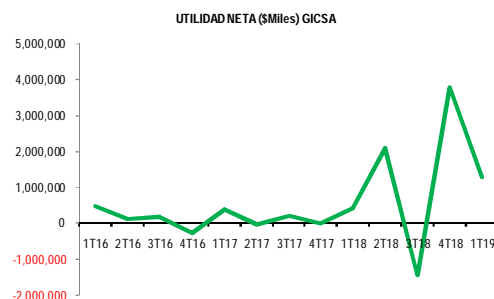
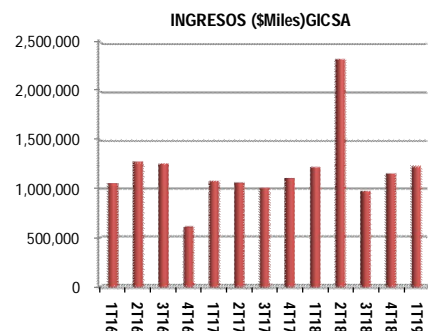
Utilidad neta consolidada: Durante el 1T19 la compañía registró un fuerte incremento de 123.78% en la utilidad neta desde una ganancia de \$639 millones en el 1T18 hasta los \$1,430 millones de utilidad en el periodo actual.

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

Estados Financieros en Millones

Concepto	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	Variación
Ventas	1,225	2,327	978	1,156	1,228	0.19%
Utilidad de Operación	898	5,561	-3,332	3,755	2,288	154.84%
Ebitda	898	5,561	-3,332	3,755	2,288	154.84%
Margen Ebitda	73.27%	238.95%	-340.65%	324.78%	186.36%	113.09%
Utilidad Neta	639	3,126	-2,197	3,718	1,430	123.78%
Margen Neto	33.46%	89.88%	-147.37%	327.29%	105.10%	71.65%
Activo Total	60,052	64,734	53,928	60,639	65,350	8.82%
A. Circulante	7,273	15,593	8,509	10,690	9,413	29.42%
Pasivo Total	32,607	34,668	30,743	35,296	37,084	13.73%
P. Circulante	1,526	1,388	2,459	5,024	2,746	79.97%
Capital Contable	27,445	30,066	23,185	25,343	28,266	2.99%

BMV, Bursamétrica



Liquidez: La empresa refleja una disminución en su liquidez a 3.43 veces, 1.34 veces inferior que el 4.77 del 1T18.

Endeudamiento: El nivel de deuda de la empresa aumentó marginalmente en este trimestre con un apalancamiento de 57%, a diferencia del 1T18 con 54% de Pasivo Total a Activo Total.

EVALUACIONES RECIENTES DE CALIFICADORASEVALUACIONES RECIENTES DE CALIFICADORAS:

12-feb-19 GICSA VERUM 'AA-/M' Estable la calificador Verum le asignó 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. colocó en el mercado el 24 de octubre de 2016, siendo la tercera emisión al amparo de un programa de ps\$9,000 millones. La calificación se incrementaría en la medida que el portafolio del grupo logre una mayor maduración y que se continúe con la favorable generación de utilidades.

19-feb-19 GICSA HR RATINGS HR AA- Estable Entre sus fortalezas, se enfoca al desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y naves industriales. Al 31 de diciembre de 2018, la empresa era titular 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 área bruta rentable (abr) total de 840,477 m2.

10-abr-19 GICSA S&P MXA Estable Calificación de emisión de 'MXA' a las notas senior no garantizadas (GICSA 19), con vencimiento en 2022, con calificación de recuperación de '3', lo que indica la expectativa de una recuperación significativa en caso de incumplimiento de pago de un 50% a un 90%; redondeado de 65%. Los recursos de la emisión se utilizaron para el repago de GICSA 15-2 por el mismo monto.

* S&P supone en su escenario de estrés simulado un incumplimiento en 2021, resultado de cambios adversos en las condiciones económicas de México que podrían traducirse en un menor número de rentas y de renovación de arrendamientos, una disminución en la ocupación y una mayor incidencia de incumplimiento en sus arrendamientos existentes de propiedades estabilizadas. A pesar de ello, la empresa continuaría teniendo un modelo de negocio viable debido a su sólida posición en el mercado donde opera. el valor residual disponible para los tenedores de las notas senior no garantizadas (GICSA 15, GICSA 17, Y GICSA 19) de \$11,600 mdp.

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	Holdings / 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.