



# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018



CONSTRUYENDO  
EXPERIENCIAS



## GICSA México

**Diódoro Batalla Palacios**  
Director de Administración y Finanzas  
+ 52 (55) 5148 0400 Ext. 4444  
dbatalla@gicsa.com.mx

**Luis Botello Thompson**  
Director de Relación con Inversionistas  
+ 52 (55) 5148 0400 Ext. 4447  
lbotello@gicsa.com.mx



## GICSA ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018

Ciudad de México, México a 03 de mayo de 2019 – GRUPO GICSA S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas, naves industriales y de uso mixto, anunció el día de hoy los resultados del cuarto trimestre ("4T18") y los doce meses ("2018") del periodo terminado al 31 de diciembre de 2018.

Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés), y se expresan en millones de Pesos mexicanos (Ps.).

Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

### Hechos destacados

#### Corporativos

- A partir del tercer trimestre se reflejaron los resultados de la transacción que reestructuro nuestro portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto y que anunciamos el pasado 03 de Julio mediante un evento relevante. Para la comprensión y comparabilidad de los resultados financieros, en este reporte se presenta información consolidada e información proforma. La información proforma presenta los datos como si la transacción hubiera sucedido el 01 de enero de 2017.
- En el mes de noviembre, realizamos nuestra quinta oferta pública en el mercado mexicano a través de nuestro programa de CEBURES denominados en UDIS por un monto equivalente a los Ps. 2,000 millones con vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 8.98%.

#### Operativos

- GICSA reportó un total de 840,477 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 15 propiedades en el portafolio al cierre del 4T18. El ABR proporcional de la Compañía es de 700,836 m<sup>2</sup>, un aumento de 131 mil m<sup>2</sup> originando un incremento de 18.53% contra el mismo periodo del año anterior.
- Al término del 4T18, la tasa de ocupación del portafolio estabilizado registró 92.34% y 87.68% considerando las 5 propiedades entregadas en 2018.
- El precio promedio de rentas por metro cuadrado del portafolio estabilizado al final del 4T18 fue de Ps. 377, un incremento de 2.16% comparado con el 3T18 que fue de Ps. 369.
- GICSA registró un costo de ocupación acumulado al cierre del 2018 de 8.11% y un incremento de 5.70% en las ventas mismas tiendas del periodo.
- Al cierre del 4T18 se registró un total de 18 millones de visitantes en los centros comerciales del portafolio y 70 millones acumulados en 2018.



## Financieros

- El ingreso operativo neto (NOI) consolidado alcanzó en el 4T18 los Ps. 690 millones, lo que representa un crecimiento del 0.95% comparado el 4T17. Considerando números proforma para el 2017 y 2018 el incremento real fue de 8.34%. El NOI proporcional tuvo un incremento de 10.98% sin considerar el impacto de la reestructuración y de 10.58% proforma.
- El EBITDA consolidado alcanzó los Ps. 579 millones, lo que representa un decremento del 19.47% comparado el 4T17. Considerando números proforma para el 2017 y 2018 el incremento fue de 48.49%. El EBITDA proporcional tuvo un incremento de 64.28% sin considerar el impacto de la reestructuración y de 61.96% proforma.
- Al cierre del 2018, la utilidad neta fue de Ps. 6,054 millones y la utilidad proporcional de GICSA fue de Ps. 5,612 millones.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 2018 fue de Ps. 24,706 millones, siendo la proporción de GICSA de Ps. 22,055 millones.

## Pipeline

- Al 31 de diciembre de 2018 la comercialización de las propiedades en desarrollo registró un avance de 345,859 m<sup>2</sup> de ABR firmada lo cual representa el 70% del total del espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.
- Las propiedades en desarrollo registraron sólidos avances de obra y de comercialización, Zentro Lomas con un avance de obra del 72%, mientras que Explanda Pachuca tiene avances de 73% en obra y 71% en comercialización, mientras que Explanada Culiacán presenta avances de 33% en obra y 42% de comercialización.



## **Comentarios del director general**

Estimados Inversionistas

Me es grato compartir con ustedes los resultados del cuarto trimestre y del 2018, año del cual nos sentimos muy orgullosos gracias a la consolidación de nuestra estrategia de crecimiento con la exitosa apertura de 5 propiedades que añadieron cerca de 300,000 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio de la Compañía, siendo 4 de estas propiedades portadoras del concepto *Mallertainment*, el cual ha tenido gran aceptación por nuestros principales socios comerciales, lo cual se refleja en una tasa de ocupación a la apertura por encima del 80%.

Durante este año concluimos exitosamente la reestructura de nuestro portafolio compartido con un grupo de inversionistas a nivel proyecto, como resultado de lo anterior incrementamos nuestra participación en el portafolio consolidado a un 83% y a partir del trimestre anterior se genera un incremento 25% adicional de ingresos proporcionales a la Compañía; en este informe incluimos información proforma para facilitar el análisis comparativo en los datos consolidados.

El 22 de noviembre realizamos nuestra quinta oferta pública en el mercado mexicano a través de nuestro programa de CEBURES denominados en UDIs por un monto equivalente a 2,000 millones de pesos con vigencia de 7 años, a una tasa cupón fija de 8.98%, esto, es muestra de la confianza depositada del mercado en la capacidad y experiencia de nuestros directivos por el cumplimiento de nuestros objetivos a mediano y largo plazo.

Como parte de nuestra estrategia financiera y en respuesta a la volatilidad que presentan los mercados, la Compañía firmó diferentes coberturas para fijar las tasas TIIE, Libor y el valor de la UDI, con lo cual reducimos la exposición de nuestra deuda a la variación en tasas de interés y la inflación.

Nuestros principales indicadores operativos continúan reportando sólidos resultados, cerramos el trimestre con un incremento en las rentas promedio e ingresos por renta fija del 7% y 24% respectivamente. En este periodo la tasa de ocupación fue de 92%, tasa de renovación superó el 97% y el costo de ocupación acumulado fue del 8.11%. Durante este año registramos un crecimiento de 14% en el número de visitantes en nuestras propiedades, alcanzando casi 60 millones para el 2018.

La comercialización de espacios registró importantes incrementos, este trimestre firmamos cerca de 27,000 m<sup>2</sup> de ABR, cifra que representa el 70% del total de espacios en construcción y estabilización.

Nuestros indicadores financieros tuvieron un avance importante, el NOI proforma fue de Ps. 2,663 millones en 2018, cifra 8% superior a lo reportado el año pasado y nuestro NOI proporcional tuvo crecimientos del 11% proforma, derivado de nuestra mayor participación en las propiedades del portafolio. Nuestro EBITDA tuvo un incremento de 33% consolidado y 48% proforma en 2018, a su vez, el EBITDA proporcional incremento 65% consolidado y 62% proforma.

Finalmente me es grato confirmar que continuamos con sólidos avances en la construcción de nuestros proyectos Explanada Pachuca, Explanada Culiacán y Zentro Lomas, los cuales prevemos entregar conforme lo planeado.

Hoy nos sentimos seguros de nuestra capacidad para continuar con el desarrollo de activos de calidad y de mantener nuestra eficiencia operativa y solidez financiera.

No perdemos de vista nuestro objetivo principal, que es la maximización de rentabilidad mediante la creación y desarrollo de estrategias que generen valor a nuestros inversionistas y fortalezcan el portafolio.

Agradezco al equipo de colaboradores de GICSA, por el gran esfuerzo y entusiasmo depositado para el logro de estos resultados, así como a nuestros inversionistas por la confianza en GICSA, cerramos este año entusiasmados por nuestros logros, pero aún más por lo que sabemos será un gran 2019.

**Abraham Cababie Daniel**  
**Director General de Grupo GICSA**



## Modelo GICSA

El modelo de GICSA integra la captura de valor a lo largo del ciclo de negocio en proyectos propios y de terceros, y por subsecuente genera ingresos adicionales provenientes de la prestación de servicios a terceros. Nuestra estructura de S.A.B. y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximiza el retorno a los inversionistas.

### Los tres pilares de nuestro negocio son:

1. El portafolio de 15 propiedades en operación genera un sólido y continuo flujo de efectivo con 840,477 m<sup>2</sup> de ABR, en el que GICSA tiene participación del 83%.
2. Los 9 proyectos en desarrollo y por desarrollar consolidan las bases para el crecimiento de la Compañía, ya que se espera sumen 89,400 m<sup>2</sup> de área vendible y 525,832 m<sup>2</sup> de ABR al portafolio.
3. Las 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%.

## Resumen de Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos	4T18	4T17	Var. %	4T17 Proforma	Var. %
Área Bruta Rentable <sup>1</sup> (ABR) m <sup>2</sup>	840,477	709,095	18.5%	549,573	52.9%
Área Bruta Rentable proporcional GICSA <sup>1</sup> (ABR)	700,836	438,562	59.8%	437,937	60.0%
Porcentaje de participación del ABR total	83%	62%	-	80%	-
Tasa de Ocupación	92.34%	93.53%	-	91.75%	-
Renta Promedio / m <sup>2</sup>	Ps. 377	Ps. 351	7.4%	Ps. 366	2.8%
Ventas mismas tiendas	5.70%	5.29%	-	3.73%	-
Costo de Ocupación	8.11%	6.00%	-	6.14%	-
Tasa de Renovación	97.35%	96.81%	-	97.21%	-
Lease spread	6.64%	12.89%	-	12.82%	-

<sup>1</sup> Incluye La ampliación de Paseo Interlomas, La Isla Mérida, Explanada Puebla, Paseo Querétaro y Masaryk 169

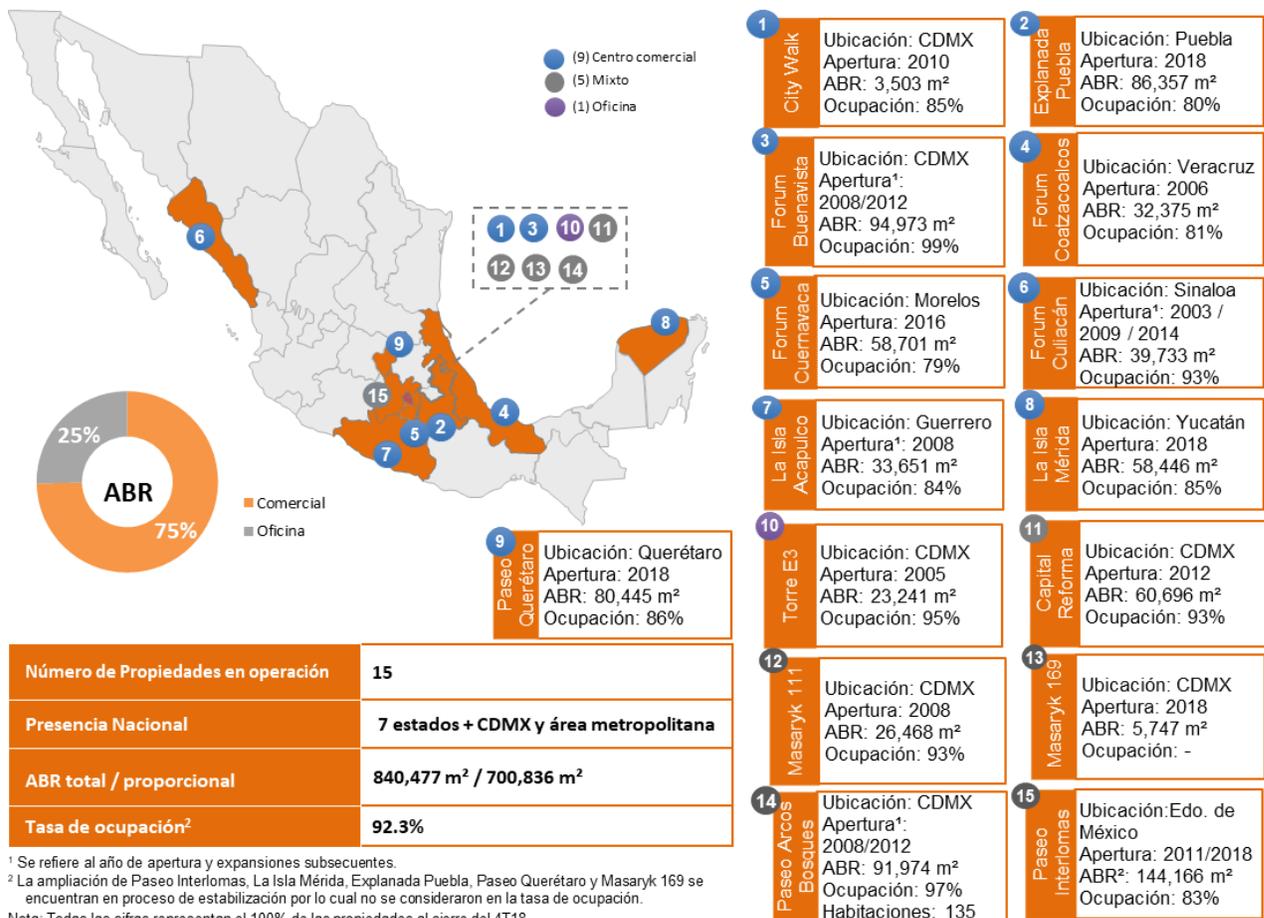
Indicadores Financieros (millones de pesos)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %	2017 Proforma	Var. %
Ingreso operativo neto (NOI)	Ps 690	Ps 682	1%	Ps 2,940	Ps 2,961	-1%	Ps 2,458	20%
Ingreso operativo neto (NOI) proporcional	Ps 541	Ps 418	29%	Ps 2,041	Ps 1,835	11%	Ps 1,906	7%
EBITDA	Ps 577	Ps 719	-20%	Ps 4,012	Ps 3,018	33%	Ps 2,515	60%
EBITDA proporcional GICSA	Ps 427	Ps 454	-6%	Ps 3,113	Ps 1,892	65%	Ps 1,963	59%
Deuda Financiera	Ps 24,706	Ps 22,252	11%	Ps 24,706	Ps 22,252	11%	Ps 19,909	24%
Deuda Financiera proporcional GICSA	Ps. 22,055	Ps 16,939	30%	Ps. 22,055	Ps 16,939	30%	Ps. 17,200	28%
LTV	38.47%	37.63%	-	38.47%	37.63%	-	39.11%	-2%



## Portafolio estabilizado y en estabilización

### Distribución geográfica del portafolio estabilizado y en estabilización

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, GICSA se constituye por 15 propiedades en operación, las cuales se ubican en la Ciudad de México y zona metropolitana, Acapulco, Culiacán, Cuernavaca, Puebla, Querétaro, Mérida y Coatzacoalcos, al término 2018 las propiedades estabilizadas registraron un porcentaje de ocupación promedio de 92.34%.





## Propiedades estabilizadas y en estabilización

Al 31 de diciembre de 2018, el portafolio de GICSA se conforma por 840,477 m<sup>2</sup> de ABR, equivalentes en nueve centros comerciales, cinco desarrollos mixtos y un edificio de oficinas corporativas, los cuales componen el Área Bruta Rentable de la Compañía de la siguiente manera: 66.06% corresponde a propiedades de uso comercial, 31.17% a propiedades de uso mixto y 2.77% a oficinas.

Al cierre del 2018 el portafolio registró un total de 70 millones de visitantes y 14 millones de vehículos; así mismo las propiedades estabilizadas y en desarrollo generaron un NOI de Ps. 2,941 millones y Ps. 2,041 millones correspondientes al NOI proporcional durante el 2018.

La siguiente tabla incluye una descripción de las propiedades estabilizadas al 31 de diciembre de 2018:

Portafolio	Ubicación	Año de apertura	ABR (m <sup>2</sup> )	% de participación de GICSA	ABR proporcional (m <sup>2</sup> )	% de ABR propiedades totales	Tasa de ocupación	Lugares de estacionamiento
<b>Propiedades estabilizadas</b>								
<i>Uso comercial</i>								
City Walk	Ciudad de México	2010	3,503	100%	3,503	0.4%	85%	147
Forum Buenavista	Ciudad de México	2008	94,973	100%	94,973	11%	99%	2,372
Forum Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Ver.	2006	32,375	50%	16,187	4%	81%	1,638
Forum Cuernavaca	Cuernavaca, Mor.	2016	58,701	100%	58,701	7%	79%	2,974
Forum Culiacán	Culiacán, Sin.	2003	39,733	100%	39,733	5%	93%	2,553
La Isla Acapulco	Acapulco, Gro.	2008	33,651	84%	28,267	4%	84%	1,929
<b>Sub total comercial</b>			<b>262,936</b>	<b>92%</b>	<b>241,365</b>	<b>31%</b>	<b>89%</b>	<b>11,613</b>
<i>Uso oficinas</i>								
Torre E 3	Ciudad de México	2005	23,241	100%	23,241	3%	95%	1,617
<b>Sub total oficinas</b>			<b>23,241</b>	<b>100%</b>	<b>23,241</b>	<b>3%</b>	<b>95%</b>	<b>1,617</b>
<i>Uso mixto</i>								
Capital Reforma	Ciudad de México	2012	60,696	100%	60,696	7%	93%	2,065
Masaryk 111	Ciudad de México	2008	26,468	100%	26,468	3%	93%	710
Paseo Arcos Bosques	Ciudad de México	2008	91,974	50%	45,987	11%	97%	3,466
Paseo Interlomas	Estado de México	2011	82,876	50%	41,438	10%	95%	3,982
<b>Sub total mixto</b>			<b>262,014</b>	<b>67%</b>	<b>174,589</b>	<b>31%</b>	<b>96%</b>	<b>10,223</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>			<b>548,191</b>	<b>80%</b>	<b>439,195</b>	<b>65%</b>	<b>93%</b>	<b>23,453</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>								
<i>Uso comercial</i>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	38,578	50%	19,289	5%	85%	1,496
La Isla Mérida	Mérida, Yuc.	2018	58,446	100%	58,446	7%	85%	2,957
Explanada Puebla	Cholula, Pue.	2018	86,357	100%	86,357	10%	80%	2,000
Paseo Querétaro	Querétaro, Qro.	2018	80,445	100%	80,445	10%	85%	3,163
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	1,307	100%	1,307	0.2%	100%	219
<i>Uso oficinas</i>								
Ampliación Paseo Interlomas	Estado de México	2018	22,712	50%	11,356	3%	42%	-
<i>Usos Mixtos</i>								
Masaryk 169	Ciudad de México	2018	4,440	100%	4,440	1%	-	-
<b>Total portafolio en estabilización</b>			<b>292,286</b>	<b>90%</b>	<b>261,641</b>	<b>35%</b>	<b>79%</b>	<b>9,835</b>
<b>Portafolio Total</b>			<b>840,477</b>	<b>83%</b>	<b>700,836</b>	<b>100%</b>	<b>88%</b>	<b>33,288</b>

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018



En la siguiente tabla se muestran los resultados financieros trimestrales y acumulados del portafolio al 31 de diciembre de 2018:

Portafolio	Tasa de ocupación	Ingresos totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI proporcional (Ps. Millones)			Renta promedio por por m <sup>2</sup>		
		4T18	4T18	4T17	Var. %	4T18	4T17	Var. %	4T18	4T17	Var. %	4T18	4T17
<b>Propiedades estabilizadas</b>													
<b>Uso comercial</b>													
City Walk	85%	4.7	5.7	-18%	3.0	4.4	-31%	3.0	4.4	-31%	397	366	9%
Forum Buenavista	99%	114	105	9%	84	70	20%	84	70	20%	261	243	7%
Forum Coatzacoalcos	81%	29	34	-15%	19	24	-20%	10	6	60%	265	257	3%
Forum Cuernavaca	79%	42	41	4%	29	25	12%	29	13	124%	286	292	-2%
Forum Culiacán	93%	64	63	2%	45	49	-9%	45	25	83%	351	331	6%
La Isla Acapulco	84%	24	20	24%	10	9	17%	9	7	17%	192	183	5%
<b>Sub total comercial</b>	<b>89%</b>	<b>278</b>	<b>268</b>	<b>3.9%</b>	<b>189</b>	<b>182</b>	<b>4%</b>	<b>178</b>	<b>125</b>	<b>43%</b>	<b>274</b>	<b>262</b>	<b>4%</b>
<b>Uso oficinas</b>													
Torre E 3	95%	49	45	10%	39	33	17%	39	25	56%	606	594	2%
<b>Sub total oficinas</b>	<b>95%</b>	<b>49</b>	<b>45</b>	<b>10%</b>	<b>39</b>	<b>33</b>	<b>17%</b>	<b>39</b>	<b>25</b>	<b>56%</b>	<b>606</b>	<b>594</b>	<b>2%</b>
<b>Uso mixto</b>													
Capital Reforma	93%	96	83	16%	74	69	6%	74	42	77%	495	489	1%
Masaryk 111	93%	47	41	15%	33	31	7%	33	23	42%	513	523	-2%
Paseo Arcos Bosques	97%	195	165	18%	157	131	20%	79	65	20%	575	565	2%
Paseo Interlomas y ampliación	83%	148	106	39%	105	70	50%	52	35	50%	304	294	3%
<b>Sub total mixto</b>	<b>90%</b>	<b>486</b>	<b>396</b>	<b>23%</b>	<b>369</b>	<b>301</b>	<b>23%</b>	<b>238</b>	<b>165</b>	<b>44%</b>	<b>442</b>	<b>455</b>	<b>-3%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>90%</b>	<b>814</b>	<b>708</b>	<b>15%</b>	<b>597</b>	<b>516</b>	<b>16%</b>	<b>455</b>	<b>315</b>	<b>44%</b>	<b>377</b>	<b>366</b>	<b>3%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>													
<b>Uso comercial</b>													
La Isla Mérida	85%	34	-	100%	5	-	100%	5	-	100%	280	-	100%
Explanada Puebla	80%	42	-	100%	17	-	100%	17	-	100%	227	-	100%
Paseo Querétaro	85%	48	-	100%	28	-	100%	28	-	100%	309	-	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>82%</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>270</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>-5%</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>-5%</b>	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total del portafolio actual</b>	<b>88%</b>	<b>980</b>	<b>753</b>	<b>30%</b>	<b>690</b>	<b>560</b>	<b>23%</b>	<b>541</b>	<b>348</b>	<b>55%</b>	<b>350</b>	<b>366</b>	<b>-4%</b>
<b>Total propiedades desincorporadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>123</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>-100%</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>-100%</b>
<b>Total del portafolio</b>	<b>88%</b>	<b>980</b>	<b>923</b>	<b>6%</b>	<b>690</b>	<b>683</b>	<b>0.9%</b>	<b>541</b>	<b>418</b>	<b>29%</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>2%</b>

"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

Propiedades Portafolio	Tasa de ocupación	Ingresos Totales (Ps. Millones)			NOI (Ps. Millones)			NOI Proporcional (Ps. Millones)			Renta promedio por por m <sup>2</sup>		
		4T18	2018	2017	Var. %	2018	2017	Var. %	2018	2017	Var. %	4T18	4T17
<b>Propiedades estabilizadas</b>													
<b>Uso comercial</b>													
City Walk	85%	20.7	21.2	-2%	15.6	16.8	-7%	15.6	16.8	-7%	397	366	9%
Forum Buenavista	99%	462	422	9%	349	309	13%	349	309	13%	261	243	7%
Forum Coatzacoalcos	81%	132	138	-4%	93	97	-5%	34	24	40%	265	257	3%
Forum Cuernavaca	79%	162	158	2%	125	124	1%	93	62	49%	286	292	-2%
Forum Culiacán	93%	266	249	7%	215	206	5%	156	103	52%	351	331	6%
La Isla Acapulco	84%	97	88	10%	54	54	1%	46	45	1%	192	183	5%
<b>Sub total comercial</b>	<b>89%</b>	<b>1,138</b>	<b>1,077</b>	<b>5.7%</b>	<b>852</b>	<b>808</b>	<b>6%</b>	<b>694</b>	<b>561</b>	<b>24%</b>	<b>274</b>	<b>262</b>	<b>4%</b>
<b>Uso oficinas</b>													
Torre E 3	95%	191	183	5%	153	142	8%	134	106	26%	606	594	2%
<b>Sub total oficinas</b>	<b>95%</b>	<b>191</b>	<b>183</b>	<b>5%</b>	<b>153</b>	<b>142</b>	<b>8%</b>	<b>134</b>	<b>106</b>	<b>26%</b>	<b>606</b>	<b>594</b>	<b>2%</b>
<b>Uso mixto</b>													
Capital Reforma	93%	392	303	29%	322	249	29%	254	150	70%	495	489	1%
Masaryk 111	93%	175	164	6%	138	135	2%	120	101	19%	513	523	-2%
Paseo Arcos Bosques	97%	755	681	11%	622	559	11%	311	280	11%	575	565	2%
Paseo Interlomas y ampliación	83%	513	446	15%	389	343	13%	194	172	13%	304	294	3%
<b>Sub total mixto</b>	<b>90%</b>	<b>1,835</b>	<b>1,595</b>	<b>15%</b>	<b>1,471</b>	<b>1,287</b>	<b>14%</b>	<b>880</b>	<b>702</b>	<b>25%</b>	<b>442</b>	<b>455</b>	<b>-3%</b>
<b>Total portafolio estabilizado</b>	<b>90%</b>	<b>3,164</b>	<b>2,854</b>	<b>11%</b>	<b>2,476</b>	<b>2,236</b>	<b>11%</b>	<b>1,708</b>	<b>1,369</b>	<b>25%</b>	<b>377</b>	<b>366</b>	<b>3%</b>
<b>Propiedades en estabilización</b>													
<b>Uso comercial</b>													
La Isla Mérida	85%	81	-	100%	22	-	100%	22	-	100%	280	-	100%
Explanada Puebla	80%	49	-	100%	23	-	100%	23	-	100%	227	-	100%
Paseo Querétaro	85%	48	-	100%	28	-	100%	28	-	100%	309	-	100%
<b>Total portafolio en estabilización</b>	<b>82%</b>	<b>178</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>270</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>Total proyectos en desarrollo</b>	<b>-</b>	<b>124</b>	<b>222</b>	<b>-44%</b>	<b>124</b>	<b>222</b>	<b>-44%</b>	<b>114</b>	<b>179</b>	<b>-36%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total del portafolio actual</b>	<b>88%</b>	<b>3,466</b>	<b>3,076</b>	<b>13%</b>	<b>2,673</b>	<b>2,458</b>	<b>9%</b>	<b>1,894</b>	<b>1,548</b>	<b>22%</b>	<b>350</b>	<b>366</b>	<b>-4%</b>
<b>Total propiedades desincorporadas</b>	<b>-</b>	<b>327</b>	<b>646</b>	<b>-49%</b>	<b>268</b>	<b>504</b>	<b>-47%</b>	<b>147</b>	<b>288</b>	<b>-49%</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>-100%</b>
<b>Total del portafolio</b>	<b>88%</b>	<b>3,793</b>	<b>3,722</b>	<b>2%</b>	<b>2,941</b>	<b>2,962</b>	<b>-1%</b>	<b>2,041</b>	<b>1,836</b>	<b>11%</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>2%</b>

"NOI Proporcional" es el ingreso operativo neto obtenido por el porcentaje de participación de la empresa de forma directa ó indirecta.

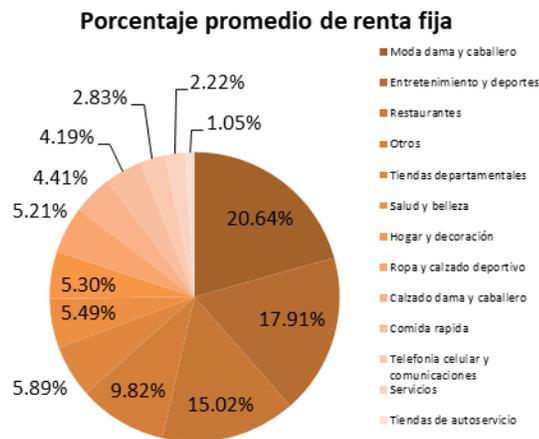


### Características contratos de arrendamiento

GICSA cuenta con un sólido historial de administración que asegura la diversificación de arrendatarios de calidad por industria ya que considera que esto protege a la compañía de los ciclos bajos que el mercado presenta y a su vez puede afectar a la industria o sectores en particular.

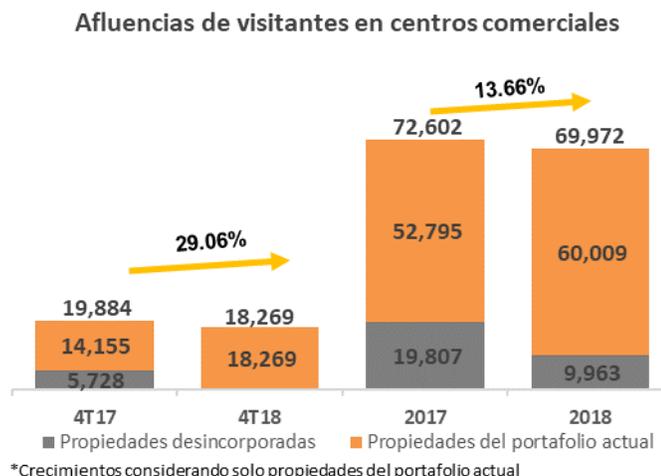
Al término del 4T18 las propiedades del portafolio concentran un total de 1,696 contratos de arrendamiento con arrendatarios de altas calificaciones crediticias, diversificados por industria y ubicación geográfica, asegurando de esta forma una mezcla en los flujos de ingreso.

La siguiente gráfica muestra la distribución de los contratos de arrendamiento por categoría de inquilino como porcentaje de los ingresos por renta fija.



### Número de visitantes

Durante el 2018 la afluencia acumulada en las propiedades del portafolio comercial actual registró 60 millones de visitantes, un incremento de 13.66% comparado con el número de visitantes en las propiedades del portafolio actual en 2017. Esto en consecuencia de la aceptación del público por las propiedades de nuestro portafolio.

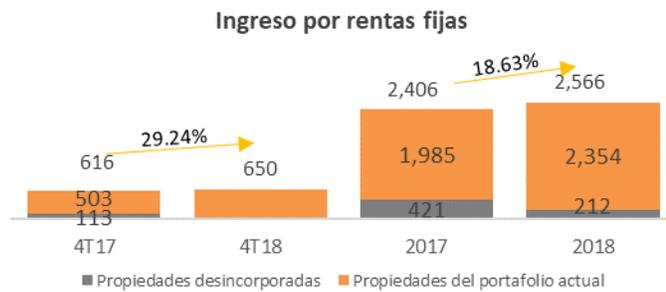




## Ingreso por rentas fijas

La renta fija mensual promedio por metro cuadrado en las propiedades estabilizadas alcanzó los Ps. 377 en el 4T18, lo que representa un incremento de 7.39% contra los Ps. 351 por metro cuadrado al 4T17.

En 2018, los ingresos por rentas fijas en las propiedades del portafolio en operación ascendieron a Ps. 2,566 millones, mismos que fueron superiores en un 18.63% con respecto a lo reportado en 2017, originado por los incrementos en la renta por metro cuadrado. La proporción de los ingresos en este concepto fue de 66.88% en Pesos Mexicanos y 33.12% en Dólar Americano.



\*Crecimientos considerando solo propiedades del portafolio actual

## Costo de Ocupación

Este indicador representa el costo incurrido asociado a la ocupación de un local, consistente en las rentas, cuotas de mantenimiento y de publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios. El costo de ocupación promedio de los arrendatarios comerciales más significativos en términos de ABR y renta fija para los doce meses del año en curso fue de 8.11%, esto como resultado al incremento del 5.70% en ventas mismas tiendas y del 18.63% en las rentas fijas del portafolio.



\*Crecimientos considerando solo propiedades del portafolio actual

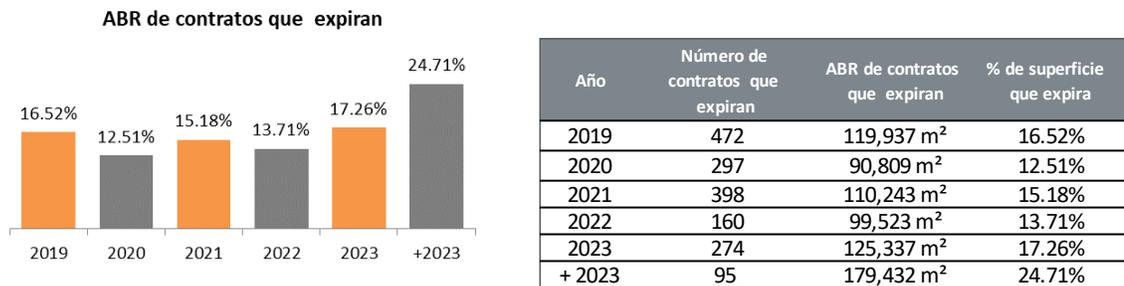


## Renovación de contratos

Al cierre del 2018 se renovaron 61,093 m<sup>2</sup> de ABR en las propiedades estabilizadas, generando una tasa de renovación del 97.35%.

## Vencimiento de Contratos

La siguiente gráfica muestra algunos datos sobre los vencimientos de contratos de arrendamiento en las propiedades estabilizadas al cierre del 2018.



Como se puede observar en la tabla anterior, en el 2019 se concentra una expiración de contratos proporcional al 16.52% del ABR del portafolio estabilizado. Por último, es importante destacar que la totalidad de los contratos con vencimiento en 2019 ya se encuentran en proceso de negociación.

## Lease spread

El Lease Spread es definido como la variación en los niveles de renta fija basado en los contratos de arrendamiento vencidos contra el nuevo nivel de renta en los contratos de arrendamiento nuevos o renovados, el cálculo para el 4T18 se realizó tomando 39,274 m<sup>2</sup> de los contratos en centros comerciales con estas características.

Al cierre del 4T18 el Lease Spread en los centros comerciales de las propiedades estabilizadas fue de 6.64%, 1.81 pb mayor a la inflación registrada durante el periodo; este desempeño es originado por los incrementos de renta fija en renovaciones y nuevos contratos en los centros comerciales del portafolio estabilizado.



## Proyectos en desarrollo

### Proyectos en construcción y en desarrollo

Actualmente GICSA cuenta con 5 proyectos en construcción. Así mismo, se mantiene un análisis continuo de oportunidades de inversión en México que fortalezcan el portafolio de la empresa y aumenten su presencia en la República Mexicana, incluyendo oportunidades de adquisición, desarrollo, consolidación de proyectos existentes y/u oportunidades de prestación de servicios.

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas, la información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

Proyecto	ABR	Inversión total estimada <sup>1</sup>	Capex invertido al 4T18 <sup>1</sup>	Avance de obra	Fecha de apertura estimada
Zentro Lomas	26,345 m <sup>2</sup>	Ps. 875	Ps. 699	72%	Segundo semestre de 2019
Explanada Pachuca	77,310 m <sup>2</sup>	Ps. 1,816	Ps. 1,290	73%	Segundo semestre de 2019
Explanada Culiacán	74,912 m <sup>2</sup>	Ps. 1,569	Ps. 717	33%	Primer semestre de 2020
Paseo Metepec	55,220 m <sup>2</sup>	Ps. 3,192	Ps. 1,655	48%	Segundo semestre de 2020
Cero5Cien*	89,400 m <sup>2</sup>	Ps. 5,096	Ps. 2,636	3%	Segundo semestre de 2020
<b>TOTAL</b>	<b>323,187 m<sup>2</sup></b>	<b>Ps. 12,549</b>	<b>Ps. 6,997</b>	<b>46%</b>	

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

\*m<sup>2</sup> vendibles



## Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

A continuación mostramos los avances en comercialización de los proyectos que están actualmente en construcción:

A la fecha del presente reporte, la comercialización de las propiedades en estabilización y en desarrollo registro un avance de 345,859 m<sup>2</sup> de ABR firmada, lo cual representa un 70% del total de espacio en los proyectos que actualmente se encuentran en comercialización.

Proyecto	Superficie Total Rentable (m <sup>2</sup> )	Total superficie firmada (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso comercial</b>			
Masaryk 169 <sup>1</sup>	1,307 m <sup>2</sup>	1,307 m <sup>2</sup>	100%
Ampliación Paseo Interlomas CC <sup>1</sup>	38,578 m <sup>2</sup>	34,579 m <sup>2</sup>	90%
Explanada Puebla <sup>1</sup>	86,357 m <sup>2</sup>	74,660 m <sup>2</sup>	86%
Paseo Querétaro <sup>1</sup>	80,445 m <sup>2</sup>	68,529 m <sup>2</sup>	85%
La Isla Mérida <sup>1</sup>	58,446 m <sup>2</sup>	49,387 m <sup>2</sup>	85%
Explanada Pachuca	77,310 m <sup>2</sup>	55,027 m <sup>2</sup>	71%
Ampliación Paseo Interlomas Oficinas <sup>1</sup>	22,712 m <sup>2</sup>	9,509 m <sup>2</sup>	42%
Explanada Culiacán	74,912 m <sup>2</sup>	31,531 m <sup>2</sup>	42%
Paseo Metepec	55,220 m <sup>2</sup>	21,330 m <sup>2</sup>	39%
<b>Total</b>	<b>495,288 m<sup>2</sup></b>	<b>345,859 m<sup>2</sup></b>	<b>70%</b>

<sup>1</sup> En estabilización

A continuación se presenta información de cada uno de los proyectos en pipeline, la cual está basada en estimados y expectativas. Se pretende que esta información provea una orientación general respecto a los desarrollos. La información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios ó modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.



Propiedades en construcción

Explanada Pachuca



Este proyecto forma parte del nuevo concepto desarrollado por la Compañía, el cual tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad, destinando aproximadamente un tercio del ABR a entretenimiento. Explanada Pachuca tendrá aproximadamente 77,310 m<sup>2</sup> de ABR en los que incluirá centro de espectáculos, globo aerostático, feria, hotel, entre otros.

Su construcción comenzó durante el primer semestre de 2017 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el segundo semestre de 2019. Al cierre del 2018 el 73% de la superficie rentable estaba firmada con importantes marcas como: Cinemex, Forever 21, Promoda, Tuzos World y Coppel.



Ubicación	Pachuca, Pachuca
ABR	77,310 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,816
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,290
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2019

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2018	Al 31 de diciembre 2018
Excavación y Cimentación	8%	99%	100%
Obra Civil	63%	83%	88%
Instalaciones y Equipos	16%	30%	36%
Acabados y Fachadas	13%	21%	28%
Avance de Obra	100%	68%	73%



# ZENTRO LOMAS

## Zentro Lomas

Este proyecto está destinado al uso de oficinas corporativas con un ABR de 26,345 m<sup>2</sup>. Zentro Lomas estará ubicado a unos pasos de Lomas de Chapultepec, en Avenida Constituyentes, una de las más largas y transitadas de la Ciudad de México. Se estima que la entrega del proyecto sea durante el segundo semestre de 2019.



Ubicación	Ciudad de México
ABR	26,345 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 875
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 699
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2019

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2018	Al 31 de diciembre 2018
Excavación y Cimentación	27%	100%	100%
Obra Civil	50%	85%	88%
Instalaciones y Equipos	13%	0%	3%
Acabados y Fachadas	10%	0%	3%
Avance de Obra	100%	69%	72%



## Explanada Culiacán

Este proyecto forma parte del nuevo concepto Mallertainment desarrollado por la Compañía, el cual consiste en un centro comercial localizado en la ciudad de Culiacán. Este complejo tiene como pilares la oferta comercial mixta, entretenimiento y comunidad. Además, su diseño de un solo nivel rodeado de estacionamiento en sus cuatro frentes asegura el flujo constante de automóviles.

Se estima que el complejo cuente con un ABR promedio de 74,912 m<sup>2</sup>. La construcción comenzó durante el primer semestre de 2018 y se estima que la entrega de la propiedad sea durante el primer semestre de 2020.



Ubicación	Culiacán, Sinaloa
ABR	74,912 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 1,569
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 717
Fecha de entrega estimada	Primer Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2018	Al 31 de diciembre 2018
Excavación y Cimentación	8%	52%	70%
Obra Civil	63%	25%	42%
Instalaciones y Equipos	16%	0%	7%
Acabados y Fachadas	13%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>	<b>33%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/explanada-culiacan>



## Paseo Metepec

Este proyecto estará en la zona comercial del municipio de Metepec, Estado de México; uno de los municipios con mayor PIB per cápita del país y será el primer desarrollo de usos mixtos que incluirá firmas que llegarán por primera vez a esta zona.

El complejo está destinado al uso comercial, con un ABR total de aproximadamente de 61,042 m<sup>2</sup>, sus principales inquilinos serán tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, gimnasio, así como oficinas de empresas locales o de uso personal.



Ubicación	Metepec, Estado de México
ABR	55,220 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 3,192
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 1,655
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2018	Al 31 de diciembre 2018
Excavación y Cimentación	19%	90%	90%
Obra Civil	41%	73%	73%
Instalaciones y Equipos	23%	4%	4%
Acabados y Fachadas	17%	0%	0%
<b>Avance de Obra</b>	<b>100%</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>

Video avance de obra: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/paseo-metepec>



CERO5CIEN  
RESIDENCIAL

El proyecto estará ubicado en Lomas de Vista Hermosa, una de las zonas residenciales más exclusivas en México y consecuente de gran demanda de espacios dirigidos al segmento de alto nivel adquisitivo.

La filosofía detrás del Proyecto es construir un desarrollo residencial en el que los residentes vivan todos los días en su propio paraíso, con amenidades extraordinarias y en una ubicación privilegiada. El proyecto se desarrollará en un terreno de mas de 55,000 m<sup>2</sup> de los cuales solo se edificará el 35%, el resto estará destinado a las amenidades, áreas verdes y lagos.

Cero5Cien constará de 114 residencias, al 31 de diciembre de 2018 se tenía un avance de 47 unidades firmadas en preventa, lo que representa el 41%, se espera que la entrega del proyecto se realice durante el 2020.



Ubicación	Ciudad de México
Superficie vendible	89,400 m <sup>2</sup>
Inversión total estimada <sup>1</sup>	Ps. 5,096
Capex a la fecha <sup>1</sup>	Ps. 2,636
Fecha de entrega estimada	Segundo Semestre 2020

<sup>1</sup> Las cifras están expresadas en millones de Pesos

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de septiembre 2018	Al 31 de diciembre 2018
Excavación y Cimentación	10%	4%	5%
Obra Civil	34%	4%	6%
Instalaciones y Equipos	16%	0%	0%
Acabados y Fachadas	40%	0%	1%
Avance de Obra	100%	2%	3%

Para mayor información: <http://www.gicsa.com.mx/es/portafolio/detalle-proyecto/cero5cien>



## Estado de posición financiera

Estado de Situación Financiera comparado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2018	Diciembre 2017	Variación
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,205	3,647	-12%
Efectivo restringido	562	577	-3%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,308	892	47%
Inventarios inmobiliarios	3,148	0	100%
Impuestos acreditables	1,165	1,065	9%
Anticipo para desarrollo de proyectos	487	700	-30%
Partes relacionadas	816	940	-13%
<b>Total activo circulante</b>	<b>10,690</b>	<b>7,821</b>	<b>37%</b>
<i>Activo no circulante</i>			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	237	192	24%
Propiedades de inversión	49,523	49,908	-1%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	667	208	220%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	843	720	17%
Instrumentos financieros	179	101	78%
Impuestos a la utilidad diferidos	2,076	192	979%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>53,525</b>	<b>51,320</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>64,216</b>	<b>59,142</b>	<b>9%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<i>Pasivo circulante</i>			
Proveedores	766	608	26%
Porción circulante de préstamos bancarios	884	316	180%
Certificados Bursátiles	2,590	0	100%
Porción circulantes de rentas recibidas en garantía y premios	7	27	-73%
Partes relacionadas	612	416	47%
Impuestos por pagar	165	183	-10%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>5,024</b>	<b>1,550</b>	<b>224%</b>
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,959	14,950	0%
Certificados bursátiles	6,452	7,087	-9%
Provisión y beneficios a los empleados	52	43	21%
Rentas y depósitos en garantía y premios	1,781	1,188	50%
Impuesto a la utilidad causado a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuesto a la utilidad diferidos	8,547	6,870	24%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>32,355</b>	<b>30,702</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>37,380</b>	<b>32,252</b>	<b>16%</b>
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(272)	(78)	250%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Utilidades acumuladas	13,265	9,236	44%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>23,225</b>	<b>19,391</b>	<b>20%</b>
Participación no controladora	3,611	7,499	-52%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,836</b>	<b>26,890</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>64,216</b>	<b>59,142</b>	<b>9%</b>



## Estado de posición financiera proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma al 31 de diciembre de 2017 en las que se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado. (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado de Posición Financiera	Diciembre 2018	Diciembre proforma 2017	Variación
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,205	1,936	66%
Efectivo restringido	562	569	-1%
Cuentas y documentos por cobrar - neto	1,308	844	55%
Impuestos acreditables	1,165	1,060	10%
Anticipo para desarrollo de proyectos	487	700	-30%
Inventarios inmobiliarios	3,148	0	100%
Partes relacionadas	816	1,311	-38%
<b>Total activo circulante</b>	<b>10,691</b>	<b>6,420</b>	<b>67%</b>
<i>Activo no circulante</i>			
Pagos anticipados y depósitos en garantía	237	178	33%
Propiedades de inversión	49,523	43,092	15%
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	667	203	229%
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	843	814	4%
Instrumentos financieros	179	0	100%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	2,076	192	981%
<b>Total activo no circulante</b>	<b>53,525</b>	<b>44,479</b>	<b>20%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>64,216</b>	<b>50,899</b>	<b>26%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<i>Pasivo circulante</i>			
Proveedores	766	607	26%
Porción circulante de préstamos bancarios	884	284	211%
Certificados Bursátiles	2,590	0	100%
Porción circulante de rentas recibidas en garantía y premios	7	27	-74%
Partes relacionadas	612	232	164%
Impuestos por pagar	165	163	1%
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>5,024</b>	<b>1,313</b>	<b>283%</b>
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos bancarios a largo plazo	14,959	12,639	18%
Certificados bursátiles	6,452	6,986	-8%
Provisión de beneficios a los empleados	52	43	21%
Rentas recibidas en garantía y premios	1,781	1,123	59%
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo	564	564	0%
Provisión de impuestos a la utilidad diferidos	8,547	5,419	58%
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>32,355</b>	<b>26,774</b>	<b>21%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>37,379</b>	<b>28,087</b>	<b>33%</b>
Capital social	637	637	0%
Recompra de acciones	(272)	(78)	249%
Prima en suscripción de acciones	9,596	9,596	0%
Utilidades acumuladas	13,265	7,870	69%
<b>Capital contable de la participación controladora</b>	<b>23,226</b>	<b>18,025</b>	<b>29%</b>
Participación no controladora	3,611	4,787	-25%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>26,837</b>	<b>22,812</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>64,216</b>	<b>50,899</b>	<b>26%</b>



## Estado consolidado de resultados integrales

Estado de Resultados Integrales para el período finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	4T18	4T17	Variación 4T18 vs 4T17	2018	2017	Variación 2018 vs 2017
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento y premios	770	710	8%	2,997	2,981	1%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	139	124	13%	516	458	13%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	94	77	22%	307	276	11%
Ingresos por servicios inmobiliarios	4	38	-89%	1,242	134	830%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>1,007</b>	<b>949</b>	<b>6%</b>	<b>5,062</b>	<b>3,849</b>	<b>32%</b>
Ingresos para administración de inmuebles terceros	111	82	36%	362	324	12%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	38	80	-53%	192	85	127%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	0	0	0%	71	7	979%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>149</b>	<b>162</b>	<b>-8%</b>	<b>625</b>	<b>415</b>	<b>51%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,156</b>	<b>1,111</b>	<b>4%</b>	<b>5,687</b>	<b>4,264</b>	<b>33%</b>
Costo por ejecución de obra para terceros	(44)	(84)	-47%	(174)	(98)	78%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(2)	0	0%	(77)	(7)	1,064%
Costo por venta	0	0	0%	(55)	0	0%
<b>Total costos</b>	<b>(46)</b>	<b>(84)</b>	<b>-45%</b>	<b>(306)</b>	<b>(104)</b>	<b>193%</b>
Gastos por administración de inmuebles para terceros	(102)	(102)	0%	(350)	(323)	8%
Gastos por operación de inmuebles propios	(289)	(273)	6%	(985)	(871)	13%
Gastos por servicios de administración	(94)	(48)	96%	(433)	(340)	27%
Gastos por derechos y contribuciones	0	(0)	151%	(0)	(2)	-72%
Amortización y depreciación	(45)	(26)	72%	(117)	(120)	-2%
<b>Total de gastos</b>	<b>(529)</b>	<b>(448)</b>	<b>18%</b>	<b>(1,885)</b>	<b>(1,656)</b>	<b>14%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(575)</b>	<b>(533)</b>	<b>8%</b>	<b>(2,191)</b>	<b>(1,760)</b>	<b>24%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>0%</b>	<b>3,496</b>	<b>2,504</b>	<b>40%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	(263)	193	-236%	4,362	245	1,680%
Efectos de la transacción	4,282	0	0%	0	0	0%
Otros ingresos (gastos) Netos	152	(28)	-643%	19	(35)	-155%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	29	(90)	-132%	55	(67)	-182%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>4,780</b>	<b>653</b>	<b>632%</b>	<b>7,932</b>	<b>2,646</b>	<b>200%</b>
Ingresos financieros	120	50	142%	388	219	77%
Gastos financieros	(619)	(193)	220%	(1,082)	(945)	15%
Efecto Cambiario neto	(233)	(19)	1,101%	86	131	-34%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(732)</b>	<b>(163)</b>	<b>349%</b>	<b>(608)</b>	<b>(595)</b>	<b>2%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>4,048</b>	<b>491</b>	<b>725%</b>	<b>7,324</b>	<b>2,051</b>	<b>257%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	440	(320)	-237%	(1,269)	(819)	55%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>4,488</b>	<b>170</b>	<b>2,532%</b>	<b>6,054</b>	<b>1,232</b>	<b>392%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>						
Participación controladora	4,550	12	37,591%	5,612	577	873%
Participación no controladora	(62)	159	-139%	442	655	-32%
	<b>4,488</b>	<b>171</b>	<b>2,530%</b>	<b>6,054</b>	<b>1,232</b>	<b>392%</b>

Debido a que las transacciones bajo control común están fuera del alcance de la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”, la Administración, provisionalmente aplicó al estado de resultados un cargo por Ps. 4,340 millones bajo el rubro de efectos de la transacción, pendiente a su análisis, mismo que concluyó este cuarto trimestre de 2019 y arrojó que se necesita utilizar la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables” con el fin de desarrollar una política contable que sea relevante para las necesidades de la toma de decisiones de los usuarios y que también sea confiable. Por tal motivo, por tratarse el cargo provisional a resultados de una transacción entre accionistas, la postura de Administración es que existen elementos para que el tratamiento contable de las operaciones se reconozca en el capital contable, como una transacción bajo control común a partir del cuarto trimestre por lo que ha determinado cancelar la provisión realizada en el estado de resultados del tercer trimestre de forma provisional pendiente a este análisis de control común.



## Estado consolidado de resultados integrales proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma por los periodos de doce meses, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Estado Consolidado de Resultados Integrales	2018 proforma	2017 proforma	Variación 2018 proforma vs 2017 proforma
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento y premios	2,724	2,308	18%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	480	393	22%
Ingresos por servicios en inmuebles propios	304	406	-25%
Ingresos por servicios inmobiliarios	1,242	134	829%
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>4,750</b>	<b>3,241</b>	<b>47%</b>
Ingresos para administración de inmuebles terceros	362	324	12%
Ingresos para ejecución de obra de terceros	192	85	127%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario	71	7	0%
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<b>625</b>	<b>415</b>	<b>51%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,375</b>	<b>3,656</b>	<b>47%</b>
Costo por ejecución de obra para terceros	(174)	(98)	78%
Costo por venta de inventario inmobiliario	(77)	(7)	1,064%
Costo por venta	(55)	0	0%
<b>Total costos</b>	<b>(306)</b>	<b>(104)</b>	<b>193%</b>
Gastos por administración de inmuebles para terceros	(350)	(193)	81.5%
Gastos por operación de inmuebles propios	(920)	(863)	7%
Gastos por servicios de administración	(433)	(340)	27%
Gastos por derechos y contribuciones	(0)	(2)	-72%
Amortización y depreciación	(117)	(92)	27%
<b>Total de gastos</b>	<b>(1,820)</b>	<b>(1,489)</b>	<b>22%</b>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(2,126)</b>	<b>(1,594)</b>	<b>33%</b>
<b>Utilidad de operación antes de valuación</b>	<b>3,249</b>	<b>2,062</b>	<b>57.6%</b>
Variación neta por ajustes en valor razonable de propiedades de inversión	4,103	4	-112,673%
Otros ingresos (gastos) Netos	2	(13)	100%
Participación en los resultados de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	65	(133)	-149%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>7,420</b>	<b>1,920</b>	<b>287%</b>
Ingresos financieros	245	2,249	-89%
Gastos financieros	(932)	(2,697)	-65%
Efecto Cambiario neto	91	0	0%
<b>Costo financiero - neto</b>	<b>(595)</b>	<b>(448)</b>	<b>33%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>6,825</b>	<b>1,472</b>	<b>364%</b>
Impuestos a la utilidad diferida	(1,089)	(575)	89%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>5,736</b>	<b>897</b>	<b>540%</b>
<b>Utilidad neta consolidada atribuible a:</b>			
Participación controladora	5,267	656	-902%
Participación no controladora	469	240	95%
	<b>5,736</b>	<b>897</b>	<b>540%</b>



### Conciliación NOI – EBITDA

La siguiente tabla muestra la conciliación del NOI y EBITDA con el estado de resultados, al cierre del 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>0%</b>	<b>3,496</b>	<b>2,504</b>	<b>40%</b>
<b>Menos</b>						
Ingresos para administración de inmuebles terceros	112	82	36%	362	324	12%
Ingresos para ejecución de obra de terceros <sup>(1)</sup>	39	80	-52%	193	85	127%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	(0)	0	100%	71	7	982%
Otros gastos	22	11	100%	22	22	-1%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	10	10	-4%	39	40	-3%
<b>Más</b>						
Gastos por administración de inmuebles y empresas de servicios	102	162	-37%	648	551	18%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>(1)</sup>	44	84	-47%	174	98	78%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	2	0	100%	132	7	1896%
Gastos por derechos y contribuciones <sup>(4)</sup>	0	0	0%	0	6	-100%
Amortización y depreciación	45	26	73%	117	120	-2%
Otros ingresos	(41)	18	-326%	0	72	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	29	34	-15%	132	138	-4%
<b>EBITDA</b>	<b>579</b>	<b>719</b>	<b>-19%</b>	<b>4,012</b>	<b>3,018</b>	<b>33%</b>
<b>Menos</b>						
Resultado por servicios	(112)	37	-403%	1,072	57	1781%
<b>NOI</b>	<b>691</b>	<b>682</b>	<b>1%</b>	<b>2,941</b>	<b>2,961</b>	<b>-1%</b>
<b>Menos</b>						
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	150	265	-43%	900	1,126	-20%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>541</b>	<b>417</b>	<b>30%</b>	<b>2,041</b>	<b>1,835</b>	<b>11%</b>
<b>Más</b>						
Resultado por servicios	(112)	37	-403%	1,072	57	1781%
<b>EBITDA-Proporcional ajustado</b>	<b>429</b>	<b>454</b>	<b>-6%</b>	<b>3,112</b>	<b>1,892</b>	<b>65%</b>

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.
4. Corresponde a gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.



### Conciliación NOI – EBITDA proforma

Para efectos de facilitar el análisis de la información, este trimestre presentamos información comparativa pro forma por los periodos de doce meses, en los cuales se excluyen las propiedades desincorporadas derivado del acuerdo celebrado (Forum Tlaquepaque, Outlet Lerma, La Isla Vallarta y Reforma 156) y se ajustan las participaciones en las propiedades remanentes, como si dicha transacción se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2018 y de 2017 a efectos de los estados de resultados integrales consolidados proforma.

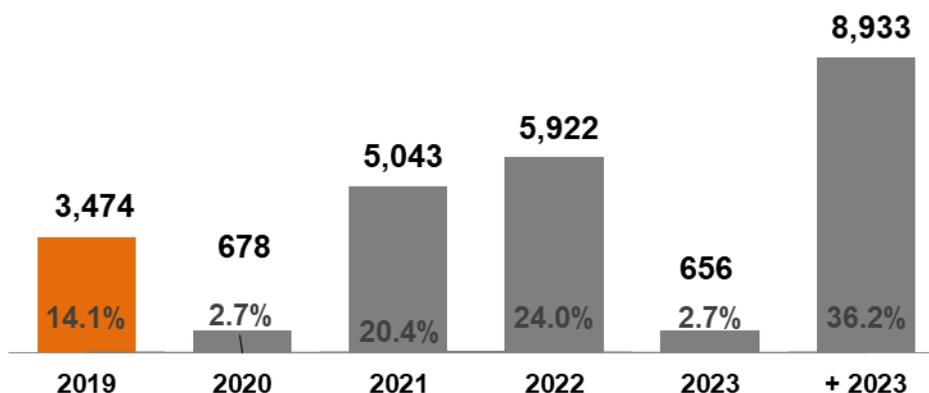
Conciliación NOI - EBITDA (millones de pesos)	2018 proforma	2017 proforma	Var. %
<b>Utilidad de operación antes de efectos de valuación / Total de Ingresos menos Costos y Gastos</b>	<b>3,249</b>	<b>2,062</b>	<b>58%</b>
<b>Menos</b>			
Ingresos para administración de inmuebles terceros	362	324	12%
Ingresos para ejecución de obra de terceros <sup>(1)</sup>	193	85	128%
Ingresos por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	71	7	984%
Otros gastos	22	22	-1%
Efecto por desincorporación de proyectos	30	61	-51%
Gastos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	39	40	-3%
<b>Más</b>			
Gastos por administración de inmuebles terceros y empresas de servicios	648	551	18%
Costo por ejecución de obra terceros <sup>(1)</sup>	174	98	78%
Costo por venta de inventario inmobiliario <sup>(2)</sup>	132	7	1896%
Gastos por derechos y contribuciones <sup>(4)</sup>	0	6	-100%
Amortización y depreciación	117	120	-3%
Otros ingresos	0	72	-100%
Ingresos de Forum Coatzacoalcos <sup>(3)</sup>	132	138	-4%
<b>EBITDA</b>	<b>3,735</b>	<b>2,515</b>	<b>48%</b>
<b>Menos</b>			
Resultado por servicios	1,072	57	1781%
<b>NOI</b>	<b>2,663</b>	<b>2,458</b>	<b>8%</b>
<b>Menos</b>			
NOI ajustado atribuible a participación no controladora	555	552	1%
<b>NOI proporcional ajustado</b>	<b>2,108</b>	<b>1,906</b>	<b>11%</b>
<b>Más</b>			
Resultado por servicios	1,072	57	1781%
<b>EBITDA proporcional ajustado</b>	<b>3,180</b>	<b>1,963</b>	<b>62%</b>

1. Incurrimos en costos y gastos relacionados con servicios inmobiliarios para nuestros proyectos en desarrollo y a desarrollar provistos a terceros; los cuales están registrados como ingresos en el estado de utilidad integral por los conceptos de servicios, mantenimiento y publicidad.
2. Ingresos y costos por venta de inventarios inmobiliarios no recurrentes.
3. GICSA registra los resultados de Fórum Coatzacoalcos bajo el método de participación. Estos ajustes corresponden a una consolidación del 100% de los resultados para fines de presentación del EBITDA proforma ajustado.
4. Corresponde a gastos no recurrentes, actualizaciones y recargos.



Análisis deuda

Amortización de deuda



Análisis de deuda	4T18	3T18	Var. %
Deuda consolidada GICSA	24,706	20,970	18%
Deuda Proporcional GICSA	22,055	19,805	11%
Relación Prestamo Valor <sup>(1)</sup>	40.74%	38.89%	-
% En moneda Local (Ps.)	76.82%	73.76%	-
% En moneda extranjera (DlIs)	23.18%	26.24%	-

(1) Valor calculado tomando el total de la deuda dividido entre el valor de los activos de la empresa al cierre del 4T18.

GICSA cerró el 4T8 con un endeudamiento de Ps. 24,706 millones y un total de activos de Ps. 60,639 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 40.74%. La mezcla del financiamiento adquirido es 76.59% variable y 23.41% fija. La deuda se compone por 76.82% en Pesos y 23.18% en dólares americanos, lo cual otorga un flujo natural en los pagos, esto, debido a que los ingresos de la Compañía se integran en una proporción similar.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía ha celebrado diversos instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de tasa que podrían afectar el mercado. Al cierre del 2018 el 85.63% de la deuda total estaba cubierto con tasas pactadas a 7.49% TIIE y 1.42% LIBOR y valor fijo de la UDI.



## Estado de posición financiera

### Principales Rubros del Activo

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.

El saldo al cierre de 2018 fue Ps. 3,205 millones, el cual presenta una disminución de 12% comparado con los Ps. 3,647 millones al cierre de 2017, los movimientos del rubro fueron generados por las inversiones realizadas en los proyectos en desarrollo y por el efectivo pagado por la adquisición de participación minoritaria adicional en la reestructura del portafolio. Por otro lado, se ve disminuido el efectivo restringido en un 3% al pasar de Ps. 577 millones a 562 millones, generados por la liberación de reservas.

#### Cuentas y documentos por cobrar -neto.

El saldo al 2018 fue de Ps. 1,308 millones, presentando un incremento del 47% 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 2 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. 3,148 millones.

#### Pagos anticipados y depósitos en garantía

El saldo de esta cuenta en el 2018 fue de Ps. 237 millones, presentando un incremento del 24% respecto a los Ps. 192 millones al cierre de 2017, principalmente por el efecto de pagos adelantados de impuestos prediales y seguros.

#### Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión incrementaron de Ps. 49,908 millones a Ps. 49,522 millones. Lo cual se explica principalmente por el efecto de la transacción realizada con un grupo de inversionistas a nivel proyecto en julio pasado y por los efectos de la incorporación de proyectos valor razonable. Por otra parte, para efectos de presentación se han separado de las Propiedades de inversión aquellos activos del proyecto residencial Cero5Cien, dentro del activo circulante.

#### Inmuebles, mobiliario y equipo -Neto

El saldo de esta cuenta en al cierre del 2018 fue de Ps. 667 millones, presentando un incremento del 220% respecto a los Ps. 208 millones al cierre de 2017, principalmente por los activos adquiridos para el negocio de entretenimiento.

#### Impuestos a la utilidad diferidos

Presentó un incremento respecto al cierre de 2017 de Ps. 192 millones a Ps. 2,076 millones, por el efecto de la desincorporación de activos en la transacción aprobada el pasado Julio y por la revaluación de Capital Reforma y Forum Cuernavaca.

### Principales Rubros del Pasivo

#### Deuda con costo

El saldo al 4T18 fue de Ps. 24,706 millones, presentando un incremento del 11% con respecto a los Ps. 22,252 millones presentados al cierre de 2017, se debe principalmente por la emisión de certificados bursátiles y por las nuevas disposiciones de líneas de crédito de construcción.



## Principales Rubros del Capital Contable

### Recompra de acciones

El saldo al cierre del 2018 paso de Ps.78 millones en 2017 a Ps. 272 millones en 2018, un incremento de 250%, derivado de una mayor adquisición de acciones a través del fondo de recompra de la Compañía.

## Estado consolidado de resultados integrales

### Total ingresos de operación

Al cierre del 4T18 el importe registrado es de Ps. 1,006 millones, presentando un incremento del 6% con respecto al importe registrado en el 4T17 de Ps. 949 millones. Dicho incremento es ocasionado por la apertura de las nuevas propiedades. Mientras que en el acumulado anual fueron de Ps. 5,062 millones, un incremento de 32% con relación a los Ps. 3,849 en 2017 principalmente por el reconocimiento de servicios prestados. En cifras proforma el incremento fue de 47%.

### Total de costos y gastos

Los costos tuvieron un decremento del 44% por los Ps. 47 millones generados en el 4T18, comparado con los Ps. 84 millones del 4T17, originado por la disminución en los costos por ejecución de obra de clientes terceros.

Los gastos incrementaron de Ps. 448 millones a Ps. 530 millones al 4T18, 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 y durante el trimestre se dieron 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 antes de efectos de valuación

La utilidad de operación antes de efectos de valuación tuvo un decremento de 0.03% principalmente por los efectos de desincorporación de los cuatro activos Outlet Lerma, la Isla Vallarta, Forum Tlaquepaque y Reforma 156. Al cierre del 2018 fue de Ps. 3,496 millones lo que representa un incremento de 40% comparado con los Ps. 2,504 millones reportados en 2017. En cifras proforma tuvo un incremento de 58% anual.

### Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del trimestre tuvo un significativo incremento debido a la cancelación de la provisión que se realizó durante el 3T18 mientras concluíamos nuestro 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 2,531% generado principalmente por la valuación proyectos que alcanzaron su nivel de estabilización.

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI en el 4T18 fue de Ps. 690 millones lo que representa un incremento de 1% comparado con los Ps. 682 millones al 4T17. El NOI proporcional de GICSA en el 4T18 fue de Ps. 541 millones lo que representa un incremento de 29% comparado con los Ps. 418 millones al 4T17. El NOI en el 2018 fue de Ps. 2,941 millones lo que representa un decremento de 1% comparado con los Ps. 2,961 millones al 2017. El NOI proporcional proforma de GICSA en el 2018 fue de Ps. 2,041 millones lo que representa un incremento del 11% comparado con los Ps. 1,835 millones al 2017.

### EBITDA

El EBITDA consolidado al 4T18 fue de Ps. 579 millones lo que representa un decremento de 19% comparado con los Ps. 719 millones al 4T17. El EBITDA proporcional de GICSA al 4T18 fue de Ps. 436 millones lo que representa un decremento del 5% comparado con los Ps. 454 millones al 4T17. El EBITDA consolidado al 2018 fue de Ps. 4,012 millones lo que representa un incremento de 33% comparado con los Ps. 3,018 millones al 2017. El EBITDA proporcional de GICSA al 2018 fue de Ps. 3,112 millones lo que representa un incremento del 65% comparado con los Ps.1,892 millones al 2017.



## Conferencia telefónica

*GICSA lo invita cordialmente a participar en la Conferencia Telefónica de  
Resultados del Cuarto Trimestre 2018*

**Jueves 14 de Febrero de 2018**

12:00 PM Hora del Este

11:00 AM Hora Ciudad de México

**Presentando por GICSA:**

Sr. Diodoro Batalla - Director de Administración y Finanzas

Sr. Luis Botello – Director de Planeación Financiera y Relación con Inversionistas

**Para participar en la llamada, por favor marcar:**

1 (877) 830 2576 E.E.U.U.

1 (785) 424 1726 Internacional (marcación fuera de los E.E.U.U.)

**Código de Acceso: 44272**

## Cobertura de analistas

Actinver	Pablo Duarte León	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>
Banorte IXE	Valentín III Mendoza Balderas	<a href="mailto:valentin.mendoza@banorte.com">valentin.mendoza@banorte.com</a>
BBVA Bancomer	Francisco Chávez Martínez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
J.P. Morgan	Adrián Huerta	<a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	<a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>
UBS	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>



## Descripción de la compañía

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 31 de diciembre de 2018, somos titulares de 15 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en nueve centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto (los cuales incluyen cuatro centros comerciales, cuatro oficinas corporativas y un hotel) y un edificio de oficinas corporativas, con un ABR total de 840,477 m<sup>2</sup> y un ABR Proporcional de Ps 700,836 m<sup>2</sup>. GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra (BMV: GICSA B) desde junio de 2015.

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “anticipamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Grupo GICSA advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Grupo GICSA implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Grupo GICSA. Cualquier expectativa refleja los juicios de valor de Grupo GICSA a la fecha del presente documento. Grupo GICSA se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.