

DESARROLLO

DISEÑO

CONSTRUCCIÓN

COMERCIALIZACIÓN

ADMINISTRACIÓN
DE PROPIEDADES

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2018



Para mayor información contactar a:

Carlos Fainsod Leff
Director de Finanzas y Relación
con Inversionistas
cfainsod@planigrupo.com

(55) 91-77-08-70 Ext. 112



Creando valor

PLANIGRUPO Resultados Consolidados de Segundo Trimestre de 2018

Ciudad de México, a 20 de julio de 2018 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al segundo trimestre del año 2018 (en lo sucesivo el “2T18”) y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 (en lo sucesivo “6M18”)

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), o por sus siglas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards), y se expresan en millones de pesos mexicanos (“Ps.” y/o “\$”).

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

Este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se definen a continuación:

- **ABR**, Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización.
- **FFO**, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, *más* depreciación y amortización, *menos* el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión *menos* participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, *más* los gastos relacionados con la compra de activos, *más* (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y *más* (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- **FFO Ajustado**, lo definimos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor (“loan to value”) es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo en relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.
- **Deuda Neta**, se refiere al saldo total de la deuda *menos* efectivo y equivalentes de efectivo.

- **NOI**, por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *netos de* la estimación para cuentas incobrables, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje, de dividir el NOI entre el total de ingresos.

NOI, margen de NOI, EBITDA, margen de EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV son medidas financieras que no se encuentran definidas bajo las NIIF. Una medida financiera no definida bajo las NIIF generalmente se define como aquella que pretende medir el desempeño financiero histórico o futuro, posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluye o incluye cantidades que no se ajustarían en la medida más comparable de las NIIF. NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV tienen limitaciones como herramientas analíticas y tales medidas no deben considerarse, ya sea en forma aislada o como un sustituto de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV pueden no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras compañías.

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 2T18¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 2T17, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 53,000 m², representando 7.0% de incremento.
- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 2T18, se debe a la compra de dos propiedades durante el último trimestre de 2017, ubicadas en los municipios de Guadalajara y Zapopan, en el Estado de Jalisco, además de la estabilización de nuestro centro comercial Urban Village en Garza Sada, en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León.
- Al finalizar el 2T18, la tasa de ocupación fue del 94.4%, lo que implica un incremento respecto al 2T17 con una ocupación de 93.9%. Esta ocupación es sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), el cual se encuentra en etapa de remodelación². Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 2T18 fue de 93.5%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T18 fue de Ps. 151.37, un aumento del 9.3% comparado con el 2T17 que fue de Ps. 138.5.
- Por el periodo de tres meses correspondientes al 2T18, PLANIGRUPO registro aproximadamente 32 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 4% con respecto al mismo periodo del año pasado.
- Al 30 de junio de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 61 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, lo que representa un aumento del 2% respecto del mismo periodo del año pasado.

¹ Con respecto a ABR equivalente, incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela, así mismo incluyen los m² de Paseo Hipódromo, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

² No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.

- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de junio de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado de 120 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS.

- Los ingresos totales de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 366.0 millones en el 2T18, lo que representa un incremento del 19.6% con respecto al 2T17.
- Los ingresos operativos consolidados acumulados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, respecto al 6M18, alcanzaron Ps. 726.3, lo cual representa un incremento del 18.5% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El NOI consolidado para el 2T18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 290.0 millones, lo cual representa un incremento de 21.8% con respecto al 2T17.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 6M18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 577.7 millones, lo cual representa un incremento de 19.7% con respecto al 6M17.
- El EBITDA consolidado para el 2T18 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 232.0 millones, lo cual representa un incremento del 23.1% con respecto al 2T17.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo de 6M18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 465.0 millones, lo cual representa un incremento de 23.6% con respecto al 6M17.
- La deuda financiera consolidada al 30 de junio de 2018 fue de Ps. 6,491.9 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de junio de 2018 fue de Ps. 6,783.2 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el segundo trimestre de 2018, PLANIGRUPO sigue manteniendo un crecimiento. Los ingresos totales acumulados correspondientes al 2T18 alcanzaron los Ps. 726.3 millones generando un incremento del 18.5%, respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 577.7 millones generando un incremento del 19.7% con respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

El EBITDA correspondiente al 2T18 alcanzó los Ps. 465.0 millones obteniendo un incremento del 23.6%, con respecto al mismo periodo del año anterior.

Durante el segundo trimestre de 2018, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 366.0 millones generando un incremento de 19.6%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 361.3 millones, generando un incremento de 21.3%, con respecto al mismo periodo del año anterior.

En el segundo trimestre de 2018, Urban Village en Garza Sada, alcanzó su estabilidad operativa. Nuestro centro comercial Paseo Hipódromo aún se encuentra en proceso de estabilización. Asimismo, la adquisición de Punto Oriente y Punto San Isidro a finales de 2017, han generado un crecimiento de nuestro ABR, así como un mayor NOI a nuestro portafolio existente.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana se mantuvo durante el 2T18 en 94.4%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a junio de 2018 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 61 millones.

El 28 de mayo de 2018, se llevó a cabo de manera exitosa la firma de un contrato de crédito para el refinanciamiento de ciertos créditos correspondientes a ocho propiedades, los cuales son propiedad de los Vehículos de Inversión del Fideicomiso Emisor, por un monto total de Ps. 1,649.5 millones. Dicho refinanciamiento tiene un plazo de 5 años y pagos mensuales de principal e intereses con base a un calendario de amortización de 25 años.

Estos resultados continúan demostrando el buen desempeño financiero de PLANIGRUPO, así como la optimización operativa consolidada de recursos, como resultado de la internalización de la plataforma.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 35 de los cuales operamos actualmente y 1 de los cuales también somos propietarios y está en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR Total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con una de nuestras propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m² ^[3]. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 2T18 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamientos, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1) Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidas por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo a NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad.

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros correspondientes al cierre del 2T18 y 2T17 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	6M 2018 ^[1]	6M 2017 ^[1]	Var. %	2T 2018 ^[1]	2T 2017 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	726,262	613,129	18.5%	365,967	305,952	19.6%
Estimación para cuentas incobrables	(8,628)	(11,572)	(25.4%)	(4,639)	(8,075)	42.5%
Ingresos totales- netos	717,634	601,556	19.3%	361,327	297,877	21.3%
NOI	577,677	482,798	19.7%	289,971	238,106	21.8%
Margen de NOI	80.5%	80.3%	0.2%	80.3%	79.9%	0.4%
EBITDA	465,000	376,206	23.6%	231,981	188,482	23.1%
Margen de EBITDA	64.8%	62.5%	2.3%	64.2%	63.3%	0.9%
FFO	126,811	123,643	2.6%	52,081	54,837	(5.0%)
FFO Ajustado	89,105	106,661	(16.5%)	38,686	48,658	(20.5%)

^[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.

³ Incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en proceso de estabilización.

	2018*	2017*	Var. %
LTV	42.2%	39.0%	3.2%

*Incluye las propiedades con participación controladora y en forma proporcional a la participación no controladora.

	6M 2018 ^[1]	6M 2017 ^[1]	Var. %	2T 2018 ^[1]	2T 2017 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	719,607	606,070	18.7%	362,608	302,269	20.0%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,655	7,059	(5.7%)	3,359	3,683	(8.8%)
Estimación para cuentas incobrables	(8,628)	(11,572)	(25.4%)	(4,639)	(8,075)	(42.6%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(112,161)	(89,871)	24.8%	(58,204)	(46,093)	26.3%
Costo de personal operativo	(27,796)	(28,888)	(3.8%)	(13,153)	(13,678)	(3.8%)
NOI	577,677	482,798	19.7%	289,971	238,106	21.8%
Margen de NOI	80.5%	80.3%	0.2%	80.3%	79.9%	0.3%

	6M 2018 ^[1]	6M 2017 ^[1]	Var. %	2T 2018 ^[1]	2T 2017 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	726,262	613,129	18.5%	365,967	305,952	19.6%
Costos de operación	(122,200)	(99,916)	22.3%	(63,121)	(51,016)	23.7%
Gastos de operación	(150,098)	(144,827)	3.6%	(76,235)	(70,373)	8.3%
Otros (gastos) ingresos, neto	(103,222)	72,189	(243.0%)	92,802	(77,960)	(219.0%)
<i>Utilidad de operación</i>	350,742	440,574	(20.4%)	319,413	106,602	199.6%
Más (menos) otros ingresos (gastos) por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	107,130	(71,660)	(249.5%)	(90,744)	77,362	(217.3%)
Más otros gastos no operativos	-	2,207	(100.0%)	-	2,207	(100.0%)
Más depreciación y amortización	7,129	5,084	40.2%	3,312	2,310	43.4%
EBITDA	465,000	376,206	23.6%	231,981	188,482	23.1%
Margen de EBITDA	64.8%	62.5%	2.3%	64.2%	63.3%	0.9%

	6M 2018 ^[1]	6M 2017 ^[1]	Var. %	2T 2018 ^[1]	2T 2017 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	20,649	138,552	(85.1%)	132,766	(25,012)	(630.8%)
Más disminución (menos incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	107,130	(71,660)	(249.5%)	(90,744)	77,362	(217.3%)
Más depreciación y amortización	7,129	5,084	40.2%	3,312	2,310	43.4%
Más valuación de instrumentos financieros	16,666	38,452	(56.7%)	2,309	15,774	(85.4%)
Más (menos) otros gastos (ingresos), neto	-	3,150	(100.0%)	(7,165)	785	(1012.8%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(24,763)	10,064	(346.1%)	11,603	(16,383)	(170.8%)
FFO	126,811	123,643	2.6%	52,081	54,837	(5.0%)

FFO AJUSTADO

FFO	126,811	123,643	2.6%	52,081	54,837	(5.0%)
CAPEX de Mantenimiento	(37,706)	(16,982)	122.0%	(13,395)	(6,179)	116.8%
FFO ajustado	89,105	106,661	(16.5%)	38,686	48,658	(20.5%)

^[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos

2) Indicadores Operativos

	Junio de 2018	Junio de 2017	Var. %
Número de Propiedades en operación y estabilizadas	35	32	6.25
Área Bruta Rentable (ABR)	791,126	736,983	7.35
Ocupaciones ⁽¹⁾	94.4%	93.4%	1.07
Precio Promedio m²	151.4	138.5	9.29

^[1] Incluye propiedades con participación controladora y no controladora, así como propiedades en remodelación.

2.1) Portafolio en Operación

Al 2T18, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 35 centros comerciales en operación y 1 en proceso de estabilización, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestros centros comerciales al finalizar el 2T18:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADAS ^[1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela ^[2]	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,979	6.5%	80%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,451	4.3%	97%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,850	4.5%	98%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.7%	97%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,785	3.7%	79%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.2%	99%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,643	3.3%	89%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,332	3.4%	99%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,983	5.1%	97%

Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	86%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	28,167	3.5%	82%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,191	3.3%	99%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,204	2.2%	95%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	97%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,439	2.8%	93%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	93%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	mayo-2013	18,774	2.4%	82%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.3%	98%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	90%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	81%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,271	2.0%	100%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.2%	100%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.2%	100%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.3%	97%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.3%	92%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	diciembre-2008	15,583	2.0%	90%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,343	1.7%	99%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.5%	98%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.4%	95%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	7,958	1.0%	99%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.3%	98%
Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	27,961	3.5%	94%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	100%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	97%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	85%

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye propiedades en proceso de estabilización.

[2] No incluye aproximadamente 15,000 m2 en remodelación de UVC.

[3] Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 2T18, los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 806,000 m² de ABR⁴. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



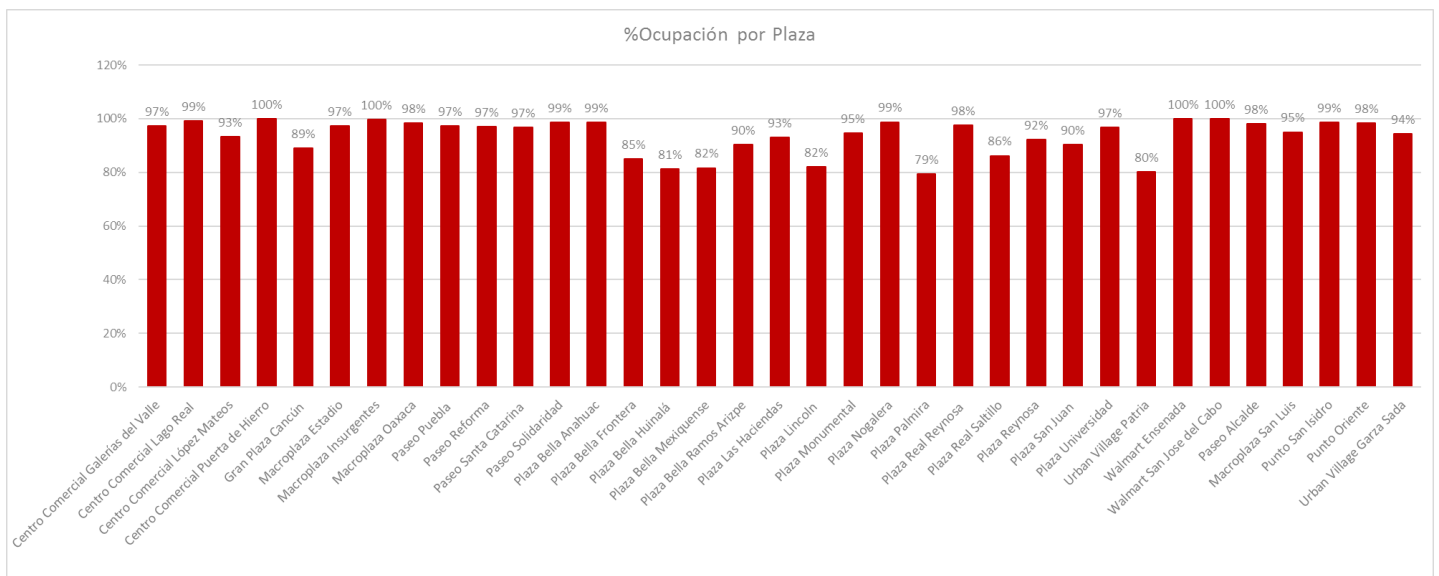
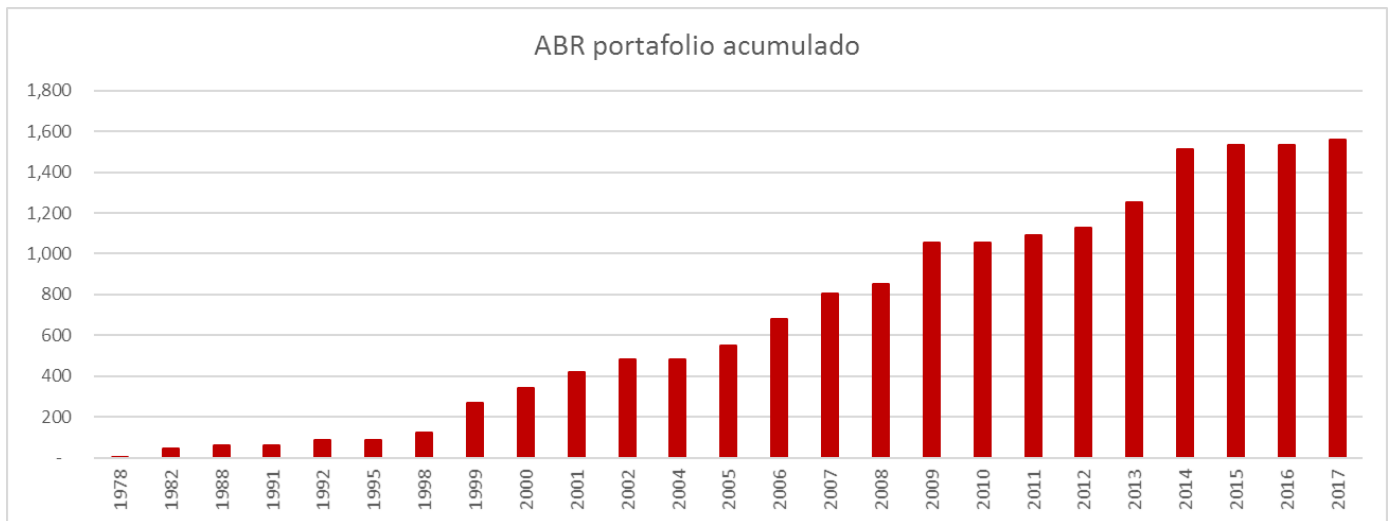
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad

⁴ No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

2.3) Ocupación

Al 2T18, la tasa de ocupación fue del 94.4% sin considerar el centro comercial Urban Village Ciudadela el cual se encuentra en etapa de remodelación. Considerando el centro comercial mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 93.5%.

En las siguientes gráficas se pueden observar la evolución del ABR del portafolio de manera acumulada de nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, así como el porcentaje de ocupación por plaza.



2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento⁵

Al 30 de junio de 2018, contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart⁶ con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 24.0% y 17.1% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 21 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart y 7 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 14 centros comerciales y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario. Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 2T18, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 3.2 años y con nuestras tiendas ancla era de 9.7 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 2T18.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T18 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M18 (Ps.)	NOI 6M18 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	22,807,905	6.82%	65,269,521	31,977,111
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	24,563,025	7.34%	72,694,226	37,814,949
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	dic-14	17,819,088	5.33%	53,381,575	26,878,695
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	19,593,981	5.86%	38,876,956	30,400,176
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,718,206	3.20%	32,232,907	12,547,660
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,469,903	4.92%	49,539,880	27,509,729
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	18,276,328	5.46%	54,166,338	27,916,015
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	15,293,937	4.57%	45,844,602	25,398,502
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	17,781,746	5.32%	53,387,331	28,178,636
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,096,640	3.62%	37,303,311	19,567,313
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,821,363	3.24%	31,856,897	15,045,891
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	12,946,837	3.87%	38,412,917	19,944,567
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	8,969,501	2.68%	26,804,406	14,150,315
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,332,976	2.49%	25,268,078	12,041,743
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,491,458	1.94%	21,177,638	9,737,834
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,434,520	2.22%	22,169,706	9,586,633
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	5,811,373	1.74%	18,297,386	8,768,139

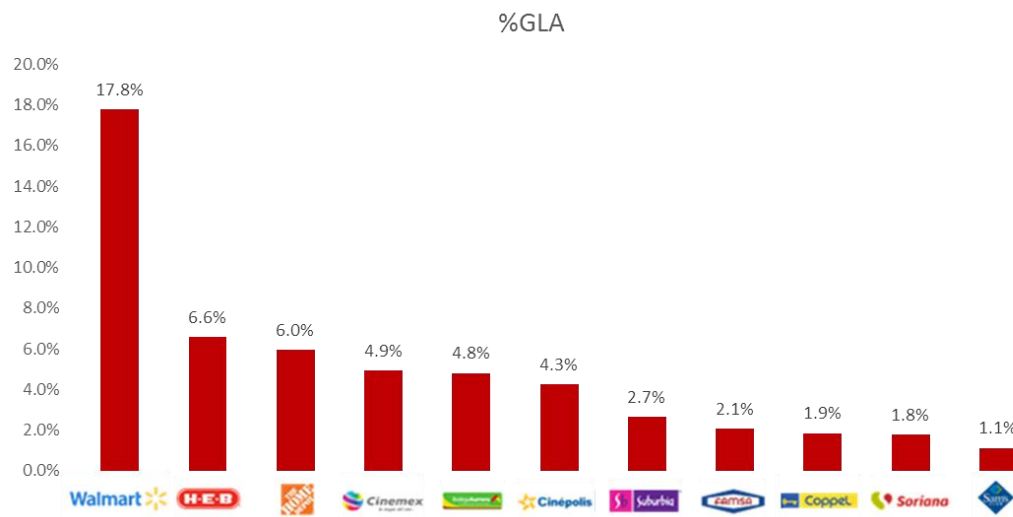
⁵ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

⁶ Excluye *Suburbia*, el cual fue adquirido por *El Puerto Liverpool S.A.B. de C.V.* el 4 de abril de 2017.

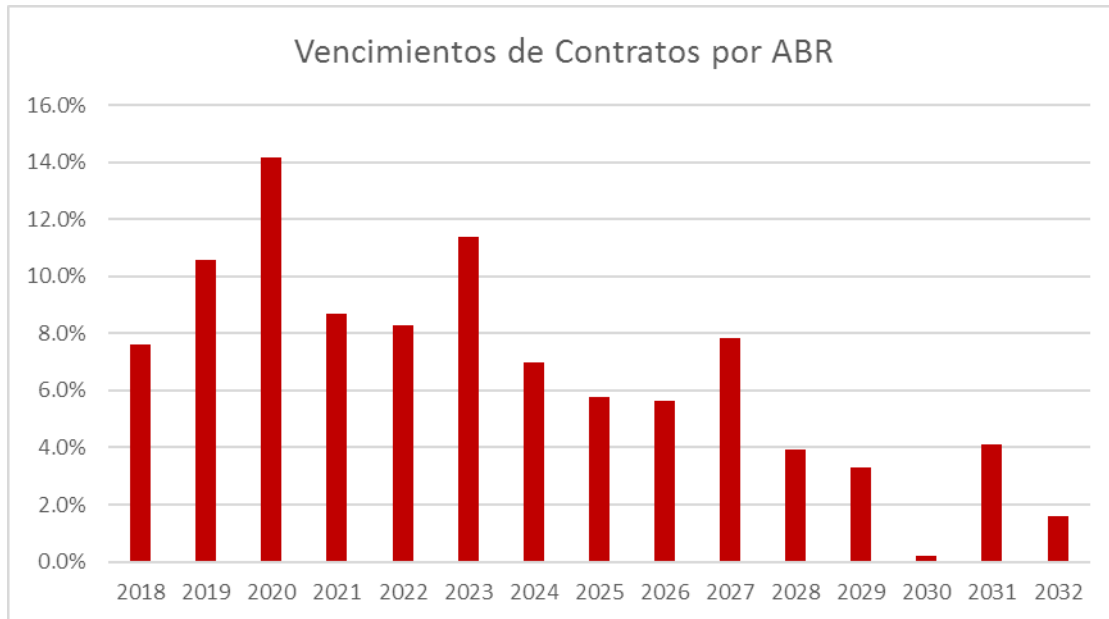
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	jul-14	15,941,217	4.77%	47,730,568	24,900,963
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,417,140	1.02%	10,145,335	5,035,782
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	3,698,502	1.11%	11,499,864	5,163,787
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,766,950	0.83%	8,751,455	4,310,930
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,145,680	1.54%	15,102,788	9,642,382
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,794,033	0.84%	8,244,391	5,275,640
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	dic-13	5,270,499	1.58%	15,834,399	8,550,148
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	3,208,798	0.96%	9,568,494	4,740,235
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	2016	may-16	5,077,670	1.52%	15,418,869	6,774,904
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	dic-08	4,785,521	1.43%	14,937,962	7,471,857
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	oct-16	9,632,518	2.88%	28,371,368	15,234,315
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	oct-16	6,338,689	1.90%	19,635,136	10,379,151
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	dic-17	3,987,271	1.19%	11,888,599	6,359,595
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	dic-17	5,744,827	1.72%	16,457,242	8,999,864
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2014	dic-17	5,088,487	1.52%	12,415,220	3,976,327
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2015	dic-17	15,340,297	4.59%	43,860,563	22,483,742
TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO					334,466,886	100%	976,545,928	506,763,531

^[1] Plaza en proceso de estabilización

La siguiente gráfica muestra la distribución de los principales contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, como proporción de la superficie rentable total del portafolio en operación:



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 2T18:



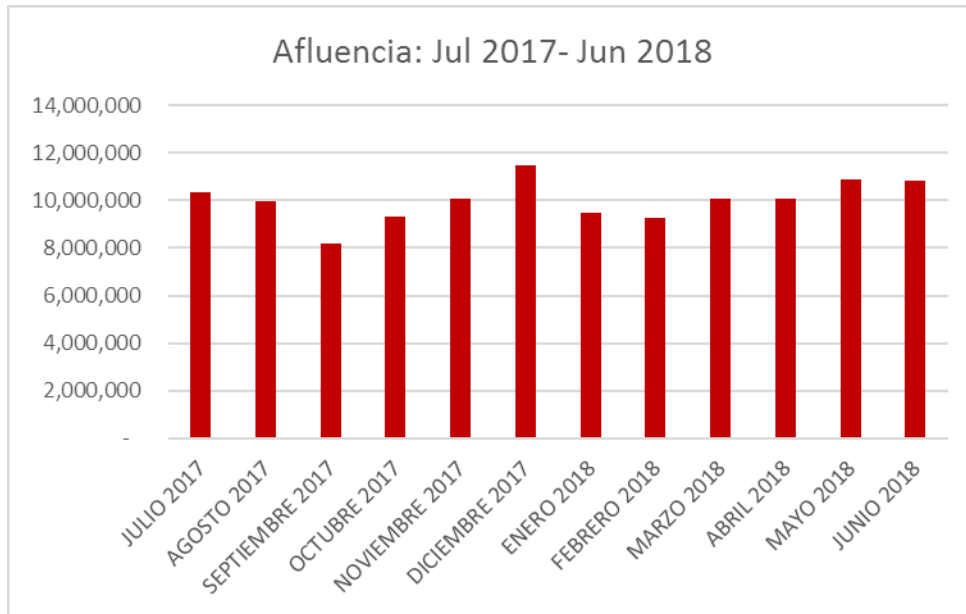
2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 2T18, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 338.2 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación no controladora ascendieron a Ps. 360.3 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

La afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados por el periodo comprendido de julio de 2017 a junio de 2018 alcanzó aproximadamente los 120 millones de visitantes.

Durante el 2T18, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 31 millones de visitantes.



2.7) Propiedad en proceso de estabilización

a) Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,700 m² de terreno y aproximadamente 7,500 m² de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 30 de junio de 2018, hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 79% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en diciembre del 2017, por lo que se encuentra en proceso de estabilización.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (2T18)	% Ocupación (1T18)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	5,877	79%	79%	95%

^[1] El Avance de Obra se refiere al avance de inversión, no al avance de construcción física.

2.8) Adquisiciones recientes

b) Punto San Isidro

Punto San Isidro es un centro comercial de un nivel ubicado en la ciudad de Zapopan, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 20,700 m² de terreno y tiene aproximadamente 8,000 m² de ABR. Se encuentra anclado por la tienda de autoservicio Superama. Al 30 de junio de 2018, cuenta con una ocupación del 98.6%.



c) Punto Oriente

Punto Oriente es un centro comercial de dos niveles ubicado en la ciudad de Guadalajara, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 28,300 m² de terreno y tiene aproximadamente 19,000 m² de ABR. Se encuentra anclado por las tiendas de autoservicio Home Depot y Coppel, así como por un complejo de cines de Cinépolis. Al 30 de junio de 2018, cuenta con una ocupación del 98.4%.



3. Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia Ult Trimestre	Anclas
Urban Village Ciudadela ¹	Jalisco	2014	51,447	1,251,612	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2014	34,451	1,492,485	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,850	1,329,003	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,858,640	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,785	763,782	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	1,458,306	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	1,519,863	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,332	1,583,865	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2014	40,983	1,236,510	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	1,530,709	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,167	1,230,038	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2014	26,191	1,172,316	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	575,133	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	992,518	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	2014	22,439	716,836	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	815,252	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	920,923	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	1,400,117	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2015	7,473	ND	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,577	539,891	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2014	16,304	ND	Home Depot y Office Max

Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2014	9,891	ND	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2014	9,939	ND	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	390,984	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	2014	10,745	ND	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ²	Coahuila	2008	15,583	632,537	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,343	403,182	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	520,987	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	563,912	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	7,958	ND	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,603	ND	Home Depot y Cinépolis
Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2017	26,437	ND	HEB y Lowe's
Macroplaza Insurgentes ³	Baja California	2006	54,872	3,697,380	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ³	Michoacán	2011	17,511	595,783	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ³	Coahuila	2011	9,029	374,892	Bodega Aurrerá

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de UVC.

[2] En septiembre de 2016 dejó de ser una participación no controladora.

[3] Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

EVENTOS RELEVANTES POR EL 2T18

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (26 de abril de 2018)

PLANI Anuncia Resultados del Primer Trimestre 2018

Ciudad de México, a 26 de abril de 2018 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo PLANIGRUPO o la Sociedad) (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 42 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al primer trimestre del año 2018 (en lo sucesivo el 1T18).

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), o por sus siglas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards), y se expresan en millones de pesos mexicanos (Ps. y/o \$).

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 1T18, de las cuales 780,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 1T17, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 27,000 m², representando 3.5% de incremento.

El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 1T18, se debe a la compra de dos propiedades durante el último trimestre de 2017, ubicadas en los municipios de Guadalajara y Zapopan, en el Estado de Jalisco. Al finalizar el 1T18, la tasa de ocupación fue del 94.2%. Esta ocupación es sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), el cual se encuentra en etapa de remodelación.

Al finalizar el 1T17, la tasa de ocupación fue de 93.8%. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 1T17 fue de 93.2%.

El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T18 fue de Ps. 145.2, un aumento del 5.0% comparado con el 1T17 que fue de Ps. 138.3.

Al 31 de marzo de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 29 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

Los ingresos totales del Grupo, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 360.3 millones en el 1T18, lo que representa un incremento del 17.3% con respecto al 1T17.

El NOI consolidado para el 1T18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 287.7 millones, lo cual representa un incremento de 17.6% con respecto al 1T17.

El EBITDA consolidado para el 1T18 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 233.0 millones, lo cual representa un incremento del 24.1% con respecto al 1T17.

La deuda financiera consolidada al 31 de marzo de 2018 fue de Ps. 6,448.5 millones.

La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de marzo de 2018 fue de Ps. 6,740.0 millones.

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (26 de abril de 2018)

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. REPORTA CAMBIO EN SU ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Ciudad de México, México - 26 de abril del 2018 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" y/o "Planigrupo") (BMV: PLANI), Con fundamento en el artículo 50, fracción 1, inciso b, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, hace del conocimiento del público inversionista que mediante Asamblea de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2018 (la "Asamblea"), los accionistas presentes adoptaron los siguientes acuerdos relativos al Consejo de Administración de la Sociedad:

(i) Aceptar la renuncia del señor Alberto Gómez Eng a su cargo como miembro propietario independiente del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad, con efectos a la fecha de la Asamblea, por así convenir a sus intereses.

(ii) Aceptar las renunciaciones presentadas por los señores Diego Covarrubias Patiño y Gonzalo Sainz Gout a sus cargos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Secretario suplente no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, respectivamente, por así convenir a sus intereses.

(iii) Designar al señor Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González como miembro propietario independiente del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad.

(iv) Designar al señor Gonzalo Sainz Gout como Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad y al señor Carlo Patricio Girón Uribe como su suplente.

El señor Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González es Contador Público egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Actualmente es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos y del Colegio de Contadores Públicos de México, donde ha desempeñado el papel de Presidente de la Comisión de Auditoría Independiente al Sector Público Federal y Presidente de la Comisión de Contabilidad y Auditoría Gubernamental. Es Presidente del Comité de Auditoría de Grupo El Nuevo Mundo, Grupo IPB y fungió como Presidente del Comité de Auditoría en Servicios Corporativos JAVER, S.A.P.I. de C.V. y Comercial Importadora, S.A. de C.V. (Quaker State), entre otras. Del año 1984 a junio de 2011 se desempeñó como Socio de Auditoría y Asesoría de Negocios en PricewaterhouseCoopers; actualmente es socio Decano de dicha firma. A lo largo de su carrera se ha Comisario propietario de diversas empresas, entre las que destacan Grupo DIFA (Pertencientes a Grupo Modelo), Grupo Saint-Gobain México y Grupo Mexalit. Ha participado en diversas auditorías de la iniciativa privada pertenecientes a la industria manufacturera, química, farmacéutica, automotriz y de la construcción, entre las que destacan Grupo Modelo, Grupo DIFA y Grupo Saint-Gobain México. Se ha desempeñado como auditor externo en diversas entidades del Sector Gobierno, entre las que se encuentran la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el Consejo de la Judicatura Federal y el Gobierno del Distrito Federal. Ha llevado a cabo revisiones especiales en coordinación con la Secretaría de la Función Pública requeridas por el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento y el Banco Interamericano de Desarrollo.

El señor Gonzalo Sainz Gout es el responsable del Área Jurídica de Planigrupo. Se incorporó a Planigrupo en el 2012 y se encarga de todos los aspectos legales de la Compañía. En sus casi 6 años en Planigrupo, ha participado, entre otros, en el proceso de adquisición de inmuebles para ser desarrollados por Planigrupo y el financiamiento de los mismos, así como en el cumplimiento de obligaciones del Fondo de CKDs de Planigrupo ante la BMV y la CNBV. Gonzalo cuenta con 16 años de experiencia en la industria. Antes de trabajar en Planigrupo, Gonzalo trabajó como Director Corporativo en Satélites Mexicanos y en el área legal y estratégica de GICSA, así como para despachos de abogados, tales como, Gallástegui y Lozano, S.C. (hoy DLA Piper Gallástegui y Lozano, S.C.) y Mijares Angoitia Cortés y Fuentes, S.C., donde participó en diversas operaciones inmobiliarias. Gonzalo es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Derecho de la Empresa por la Universidad Panamericana.

El señor Carlo Patricio Girón Uribe forma parte del Área Jurídica de Planigrupo desde el año 2016, colaborando con todos los aspectos legales de la Sociedad, así como del cumplimiento de obligaciones de la Sociedad ante la BMV y la CNBV. Carlo cuenta con 10 años de experiencia. Antes de trabajar en la Sociedad, Carlo trabajó como asociado en De Vecchi & Asociados, S.C., en donde participó como abogado externo de Value Grupo Financiero (Value) atendiendo los temas legales internos y externos, así como el cumplimiento de las obligaciones ante la BMV y la CNBV de la Casa de Bolsa, Operadora de Fondos de Inversión y la Sociedad Anónima Bursátil de Value. Carlo es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana.

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (24 de mayo de 2018)

Reenvío de Cuadernillo de Dictamen de Auditor Externo del ejercicio 2017

Ciudad de México, México - 24 de mayo de 2018 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. ("Planigrupo" o "la Compañía"), informa al público inversionista que, el día de hoy se ha reenviado el Cuadernillo de Dictamen del Auditor Externo del ejercicio 2017 a través del sistema Emisnet de la BMV y STIV-2 de la CNBV, lo anterior en virtud de que, en forma involuntaria, el pasado 30 de abril se envió un archivo que no correspondía a la versión final. Es importante aclarar que los estados financieros del ejercicio social 2017 y el dictamen de los auditores adjuntos a nuestro reporte anual, así como la información incluida en dicho reporte son correctos y no ameritan modificación o actualización alguna derivado del reenvío antes descrito.

Sobre Planigrupo: Planigrupo es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 42 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México.

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (28 de mayo de 2018)

Refinanciamiento de Créditos respecto de Propiedades

Ciudad de México, a 28 de mayo de 2018 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), informa al público inversionista que, con fecha 24 de mayo de 2018 y a través de la co-inversión y participación que ostenta en los certificados bursátiles de desarrollo con clave de pizarra PLANICK12, del cual Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario sustituto del Contrato de PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095 (antes Fideicomiso Irrevocable número F/306606) (el "Fideicomiso Emisor"), llevó a cabo de manera exitosa la firma de un contrato de crédito, para el refinanciamiento de ciertos créditos correspondientes a ocho propiedades, los cuales son propiedad de ciertos Vehículos de Inversión del Fideicomiso Emisor, por un monto total de \$1,649,500,000.00 (mil seiscientos cuarenta y nueve millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).

Dicho refinanciamiento establece un plazo de 5 (cinco) años y pagos mensuales de amortización de principal e intereses con base a un calendario de amortización de 25 (veinticinco) años.

Lo anterior, confirma la solvencia y la excelente capacidad crediticia del Fideicomiso Emisor y sus correspondientes Vehículos de Inversión, de los cuales la Sociedades es co-inversionista.

Sobre Planigrupo: Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales (de los cuales 1 se encuentra en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 35 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales también somos propietarios y está en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m²^[7], el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

⁷ Incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrado, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. Lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

PLANIGRUPO es una compañía con un modelo de negocio totalmente internalizado, que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de desarrollo de los proyectos en centros comerciales y que genera ingresos adicionales, tales como publicidad y otros servicios por parte de terceros. Nuestra estructura de Sociedad Anónima Bursátil y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Los dos pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio de 35 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 94.4%⁸, generando un NOI durante el 2T18 de Ps. 290.0 millones proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales.
- Segundo, nuestro centro comercial que ha estabilizado su operación durante el trimestre y uno de nuestros proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de 2 plazas estabilizadas a finales del 2017, nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos meses.

FACTORES DE RIESGO Y LIMITE DE RESPONSABILIDAD

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “planeamos”, “esperamos”, “probablemente” y otras expresiones similares podrían ser interpretados como previsiones o estimados. PLANIGRUPO advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de PLANIGRUPO implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de PLANIGRUPO. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de PLANIGRUPO a la fecha del presente documento. PLANIGRUPO 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 PLANIGRUPO, 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.

⁸ No incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de UVC. No incluye Paseo Hipódromo que se encuentra proceso de estabilización.

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Nuestros estados consolidados de resultados se integran por los siguientes rubros:

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas y comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.
- **Costo y gastos de operación.** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, estimación para cuentas incobrables, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros ingresos (gastos), neto.** Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.
- **Ingresos y costos financieros.** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios, neta.
- **Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes.** Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales), así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.
- **Impuestos a la utilidad.** Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.

Resultados de Operaciones

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 30 de junio de 2018 y 2017

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2018, de fueron de Ps. 347.0 millones en comparación con los Ps. 286.0 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de junio de 2017, lo cual representa un aumento del 21.3%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 60.1 millones en ingresos por arrendamiento durante el 2T18, derivado de las plazas que iniciaron operaciones durante el último trimestre de 2017, que fueron Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, así como las dos adquisiciones en el mes de noviembre de 2017, Punto Oriente y Punto San Isidro, ambas en el Estado de Jalisco; asimismo, se tuvo un incremento de Ps. 0.4 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de Ps. 138.8 millones por el período de tres meses terminado al 30 junio de 2018, en comparación con los Ps. 117.0 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 18.6%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 15.9 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, un incremento por Ps. 10.4 millones en sueldos y salarios, así como una disminución de Ps. 1.1 millones en gastos generales, debido a eficiencias obtenidas principalmente en los costos y gastos de oficina y otros gastos generales.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el período de tres meses terminado al 30 de junio de 2018 fue un ingreso de Ps. 87.0 millones en comparación con un gasto de Ps. (80.5) millones por el mismo periodo del año anterior. Este incremento en los otros ingresos se atribuyó principalmente a un incremento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto a la disminución en el valor razonable que se tuvo en 2017, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en Ps. 152.1 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de junio de 2018, en comparación con los Ps. 131.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento del 15.3%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses atribuibles a la deuda adicional que adquirimos en relación con el desarrollo y adquisición de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2018 fue de Ps. 132.8 millones, en comparación con la pérdida neta por Ps. 25.0 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de la utilidad contra la pérdida de 630.8%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

A continuación, se muestra la información relativa a los estados consolidados intermedios de resultados por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017, respectivamente.

Estados consolidados intermedios de resultados
Períodos de tres meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017
 (En miles de pesos)

	Al 30 de junio de 2018	Al 30 de junio de 2017	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 341,901	281,315	21.5%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,105	4,685	9.0%
Total de Ingresos	347,006	286,000	21.3%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(57,645)	(41,742)	38.1%
Estimación de cuentas incobrables	(4,639)	(8,074)	(42.5%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,917)	(4,923)	(0.1%)
Sueldos y salarios	(50,053)	(40,030)	25.0%
Depreciación y amortización	(3,312)	(2,310)	43.4%
Gastos generales	(18,258)	(19,949)	(8.5%)
Total de costos y gastos de operación	(138,824)	(117,028)	18.6%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	84,929	(79,737)	(206.5%)
Otros ingresos (gastos), neto	2,073	(759)	(373.1%)
Total de otros ingresos (gastos), neto	87,002	(80,496)	(208.1%)
Utilidad de operación	295,184	88,476	233.6%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(154,901)	(125,201)	23.7%
Gasto por intereses arrendamiento	(3,618)	-	100.0%
Ingreso por intereses	8,861	6,954	27.4%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,309)	(13,011)	(82.3%)
Pérdida en cambios, neta	(101)	(620)	(83.7%)
Costo financiero, neto	(152,068)	(131,878)	15.3%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	20,058	13,078	53.4%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	163,174	(30,324)	(638.1%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base legal	(18,806)	(11,072)	69.9%
Diferidos	(11,603)	16,383	(170.8%)
Total de impuestos a la utilidad	(30,409)	5,311	(672.5%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 132,765	(25,013)	(630.8%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	131,307	(22,085)	(694.6%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(2,062)	-	100.0%
Participación no controladora	3,520	(2,927)	(220.3%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 132,765	(25,012)	(630.8%)

Resultados de operaciones por los periodos de seis meses concluidos el 30 de junio de 2018 y 2017

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, de fueron de Ps. 690.2 millones en comparación con los Ps. 572.8 millones por el mismo periodo de 2017, lo cual representa un aumento del 20.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 116.7 millones en ingresos por arrendamiento, así como un incremento de Ps. 0.7 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de Ps. 274.4 millones por el período de seis meses terminado al 30 junio de 2018, en comparación con los Ps. 239.7 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 14.5%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 28.9 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, un incremento por Ps. 15.2 millones en sueldos y salarios, así como una disminución de Ps. 7.6 millones en gastos generales, debido a eficiencias obtenidas principalmente en los costos y gastos de oficina y otros gastos generales.

Otros (gastos) ingresos, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 fue un gasto de Ps. (127.3) millones en comparación con un ingreso de Ps. 47.3 millones por el mismo periodo del año anterior. Esta disminución en los otros ingresos (incremento en los otros gastos) se atribuyó principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto al incremento en el valor razonable que se tuvo en 2017, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en Ps. 310.4 millones por el periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2018, en comparación con los Ps. 262.7 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento del 18.2%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses atribuibles a la deuda adicional que adquirimos en relación con el desarrollo y adquisición de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 fue de Ps. 20.6 millones, en comparación con la utilidad neta por Ps. 138.6 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 85.1%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

Estados consolidados intermedios de resultados
Períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	Al 30 de junio de 2018	Al 30 de junio de 2017	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 680,053	563,386	20.7%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	10,109	9,428	7.2%
Total de Ingresos	690,162	572,814	20.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(114,189)	(85,315)	33.8%
Estimación de cuentas incobrables	(8,628)	(11,572)	(25.4%)
Gastos de administración inmobiliarios	(10,039)	(10,045)	(0.1%)
Sueldos y salarios	(99,384)	(84,529)	17.6%
Depreciación y amortización	(7,129)	(5,084)	40.2%
Gastos generales	(34,989)	(43,114)	(18.8%)
Total de costos y gastos de operación	(274,358)	(239,659)	14.5%
Otros (gastos) ingresos:			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(131,244)	46,772	(380.6%)
Otros ingresos, neto	3,915	558	601.6%
Total de otros (gastos) ingresos, neto	(127,329)	47,330	(369.0%)
Utilidad de operación	288,475	380,485	(24.2%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(307,200)	(242,123)	26.9%
Gasto por intereses arrendamiento	(3,618)	-	100.0%
Ingreso por intereses	17,632	15,543	13.4%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(16,666)	(35,200)	(52.7%)
Pérdida en cambios, neta	(554)	(926)	(40.2%)
Costo financiero, neto	(310,406)	(262,706)	18.2%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	50,611	50,067	1.1%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	28,680	167,846	(82.9%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(32,794)	(19,231)	70.5%
Diferidos	24,763	(10,064)	(346.1%)
Total de impuestos a la utilidad	(8,030)	(29,295)	(72.6%)
Utilidad neta consolidada	\$ 20,650	138,551	(85.1%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	22,742	99,440	(77.1%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(4,252)	22,158	(119.2%)
Participación no controladora	2,160	16,953	(87.3%)
Utilidad neta consolidada	\$ 20,650	138,551	(85.1%)

Estados de Situación Financiera

Estados de situación financiera consolidados Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 (En miles de pesos)

	Al 30 de junio de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 315,952	330,627	(4.4%)
Cuentas por cobrar, neto	18,575	26,122	(28.9%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	312,291	259,048	20.6%
Pagos anticipados	185,462	182,548	1.6%
Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo	4,215	-	100.0%
Total de activo circulante	836,495	798,345	4.8%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,316,999	12,366,520	(0.4%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	75,522	75,097	0.6%
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	12,068	-	100.0%
Otras inversiones permanentes	571,015	534,995	6.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	199,950	199,950	0.0%
Instrumentos financieros derivados	53,289	48,253	10.4%
Otros activos no circulantes, neto	44,452	47,562	(6.5%)
Pagos anticipados	18,420	18,420	0.0%
Efectivo restringido	116,653	107,071	8.9%
Total de activo no circulante	13,408,368	13,397,868	0.1%
Total del activo	\$ 14,244,863	14,196,213	0.3%

**Estados de situación financiera consolidados
al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017
(En miles de pesos)**

	Al 30 de junio de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Variación %
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 111,081	101,076	9.9%
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	66,878	95,244	(29.8%)
Impuestos, provisiones y gastos acumulados	151,586	164,696	(8.0%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	318	93	240.1%
Anticipos de rentas	19,611	16,057	22.1%
Impuestos a la utilidad	32,794	3,544	825.3%
Arrendamientos por pagar porción circulante	4,033		100.0%
Total de pasivo circulante	386,301	380,710	1.5%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,380,776	6,307,760	1.2%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	522,822	547,582	(4.5%)
Ingresos por realizar	35,790	37,582	(4.8%)
Depósitos en garantía	84,494	80,617	4.8%
Obligaciones por beneficios al retiro	692	692	0.0%
Provisiones a largo plazo	25,874	25,874	0.0%
Arrendamientos por pagar	12,068	-	100.0%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,177,936	1,215,901	(3.1%)
Total de pasivo no circulante	8,475,931	8,451,486	0.3%
Total del pasivo	8,862,231	8,832,196	0.3%
Capital contable:			
Inversión neta controladora de los accionistas	4,254,423	4,253,709	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones	22,393	14,223	57.4%
Utilidades retenidas	607,997	596,174	2.0%
Capital neto atribuible a la participación controladora	4,884,813	4,864,106	0.4%
Participación no controladora	497,819	499,911	(0.4%)
Total de capital contable	5,382,632	5,364,017	0.3%
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,244,863	14,196,213	0.3%

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
Periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017
(en miles de Pesos)

	30 de junio de 2018	Al 30 de junio de 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 20,650	138,551
Ajustes por:		
Disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	131,244	(46,772)
Depreciación y amortización	4,010	5,084
Amortización de derechos de arrendamiento	3,119	-
Pagos basados en acciones	8,170	29
Impuestos a la utilidad	8,031	29,295
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(50,611)	(50,067)
Intereses a favor	(17,632)	(15,543)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	16,666	35,200
Intereses a cargo	310,818	242,123
Subtotal	434,465	337,899
Cambios en:		
Cuentas por cobrar, neto	7,547	(5,524)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(53,243)	(44,229)
Pagos anticipados	(2,914)	18,785
Otros activos no circulantes, neto	3,110	(1,424)
Cuentas por pagar y provisiones	(28,366)	4,128
Arrendamientos pagados	(6,920)	
Impuestos y gastos acumulados	(13,110)	20,322
Impuestos a la utilidad pagados	(3,541)	(57,100)
Otros pasivos no circulantes	2,270	20,830
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	339,398	293,688

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
Periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2018 y 2017
(en miles de Pesos)

	Al 30 de junio de 2018	Al 30 de junio de 2017
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	14,592	-
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(3,819)	(2,740)
Adquisición de propiedades de inversión	(81,723)	(358,059)
Intereses cobrados	17,632	15,543
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(53,318)	(345,256)
Actividades de financiamiento:		
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(45,194)	(57,859)
Préstamos obtenidos	2,161,727	88,744
Pagos del principal de préstamos	(2,078,705)	(43,301)
Intereses pagados	(307,200)	(220,235)
Instrumentos financieros derivados pagados	(21,701)	(42,136)
Efectivo restringido	(9,582)	(16,336)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(300,655)	(291,123)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(14,675)	(342,691)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	330,627	700,088
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 315,952	357,395

Nuestra principal fuente de liquidez de corto plazo es el flujo generado por nuestras operaciones. Los recursos así generados se aplican principalmente para pagar gastos operativos y otros gastos directamente asociados con nuestras propiedades, incluyendo gastos de mantenimiento e inversiones de capital en mejoras recurrentes de nuestras propiedades.

Tenemos intención de continuar cubriendo nuestros requerimientos de liquidez de corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por arrendamiento, libres de gastos operativos, en general nos darán entradas de flujo de efectivo para cumplir con gastos generales, administrativos y financiar distribuciones.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten primordialmente en fondos para pagar por el desarrollo o redesarrollo de proyectos, renovaciones, ampliaciones, adquisiciones de propiedad y otros gastos de capital no recurrentes que deben hacerse periódicamente. Nuestra intención a futuro es cubrir nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo a través de varias fuentes de recursos, incluyendo financiamientos a través de deuda y, en su caso, de ofertas de capital. Esperamos que cualquier deuda en la que incurramos, contenga las obligaciones de no hacer habituales, incluyendo disposiciones que puedan limitar nuestra capacidad para incurrir en deuda adicional, limitaciones al otorgamiento de otras hipotecas o garantías o limitaciones para transmitir ciertos activos, comprar o adquirir inmuebles adicionales, cambiar la conducción de nuestro negocio o hacer préstamos o dar anticipos, para celebrar cualquier fusión, consolidación con, o adquirir el negocio, activos o capital de cualquier tercero.

No hemos establecido restricciones con nuestras subsidiarias para que nos transfieran recursos ni tenemos conocimiento de alguna tendencia, compromiso o acontecimiento conocido que pueda o vaya a afectar significativamente nuestra liquidez, resultados de operación o condición financiera.

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos con tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. No podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO, no es significativo. Al 30 de junio de 2018, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 53.3 millones, una cifra equivalente al 0.4% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.6% de nuestros pasivos totales, equivalente al 1.0% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de junio de 2018 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

Nuestra principal fuente de liquidez de corto plazo es el flujo generado por nuestras operaciones. Los recursos así generados se aplican principalmente para pagar gastos operativos y otros gastos directamente asociados con nuestras propiedades, incluyendo gastos de mantenimiento e inversiones de capital en mejoras recurrentes de nuestras propiedades.

Al 30 de junio de 2018, nuestra liquidez era de Ps. 836.5 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.9% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 30 de junio de 2018.

Deuda

Al 30 de junio de 2018, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,491.9 millones, del monto total de la deuda, al 2T18, Ps. 111.1 millones era deuda a corto plazo y Ps. 6,380.8 millones deuda a largo plazo.

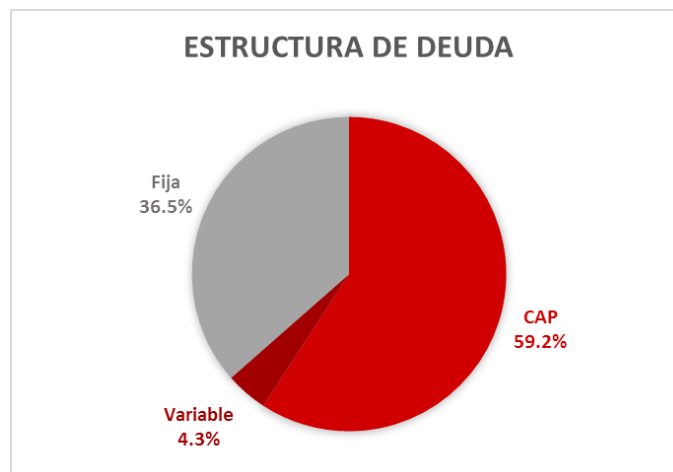
El LTV de PLANIGRUPO al 2T18 es de 43.4%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

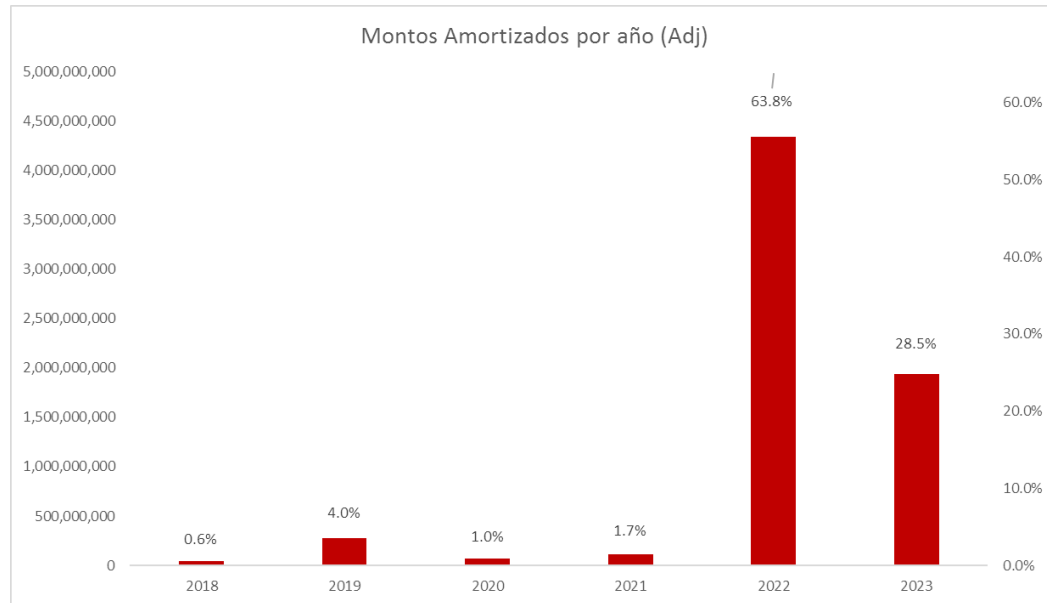
El LTV al 2T18, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora fue de 42.2 %.

Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 30 de junio de 2018, el 36.5% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 63.5% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 30 de junio de 2018, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora es de Ps. 6,783.2 millones, de los cuales el 4.3% corresponde a una tasa de interés variable, el 59.2% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 36.5% tasa de interés fijo.





Inversiones de Capital

Por el periodo concluido al 30 de junio de 2018, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 81.7 millones, que consistieron principalmente en el desarrollo de dos proyectos, inversiones por mantenimiento y el redesarrollo de una de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

En el curso ordinario del negocio estamos expuestos a diversos riesgos de mercado que están fuera de nuestro control, incluyendo fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio de divisas, los cuales podrían tener un efecto adverso sobre el valor de nuestros activos y respecto de nuestros pasivos financieros, futuros flujos de efectivo y utilidades. Como resultado de estos riesgos de mercado, podríamos sufrir pérdidas debido a cambios adversos en las tasas de interés o los tipos de cambio de divisas.

Nuestra política de administración de riesgos busca evaluar las posibilidades de experimentar pérdidas y el impacto consolidado de las mismas y mitigar nuestra exposición a fluctuaciones en tasas de interés y tipos de cambio de divisas.

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de PLANIGRUPO deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de junio de 2018, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares es poco significativa mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación estaban denominados en Pesos.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V.

Conferencia Telefónica de Resultados del Segundo Trimestre de 2018

Fecha: Lunes 23 de julio de 2018

Hora: 9:00 A.M. (Hora del Centro, Cd. de México) /10:00 A.M. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación

México: Tel: + 1 (334) 323 - 7224

Estados Unidos / Internacional: Tel: +1 (334) 323 - 7224

Código de acceso: PLAN (tono de voz)