

**PLANI  
GRUPO**



# RESULTADOS DEL PRIMER 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

**Gonzalo Sainz Gout**  
Responsable del Área Jurídica  
gsainz@planigrupo.com  
(55) 91.77.08.70 Ext. 173



## PLANIGRUPO Resultados Consolidados de Primer Trimestre de 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.

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

- **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.
- **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, 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 (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 1T18<sup>1</sup>, de las cuales 780,000 m<sup>2</sup> de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 1T17, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 27,000 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>. 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.

<sup>1</sup> Con respecto a ABR equivalente, incluye 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación de Urban Village Ciudadela, así mismo incluyen los m<sup>2</sup> de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en proceso de estabilización.

<sup>2</sup> No incluye las plazas en proceso de estabilización: Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada.

## 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.

## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Por el periodo comprendido entre el 1º. de enero y el 31 de marzo de 2018, PLANIGRUPO mantuvo un comportamiento positivo. Los ingresos totales correspondientes al 1T18 alcanzaron los Ps. 360.3 millones generando un incremento del 17.3%, respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 287.7 millones generando un incremento del 17.6% con respecto al año anterior.

El EBITDA correspondiente al 1T18 alcanzo los Ps. 233.0 millones obteniendo un incremento del 24.1%, respecto al mismo periodo del año anterior.

Nuestros dos proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de dos plazas estabilizadas, nos han proporcionado un crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana aumentó durante el 1T18 a 94.2%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a marzo de 2018 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 29 millones.

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, 34 de los cuales operamos actualmente y 2 de los cuales también somos propietarios y están en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 34 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR Total de aproximadamente 780,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m<sup>2</sup><sup>[1]</sup>. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 1T18 contábamos con aproximadamente 1,950 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 compañía.

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 1T18 y 1T17, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	1T 2018 <sup>[1]</sup>	1T 2017 <sup>[1]</sup>	Var. %
Ingresos totales	360,295	307,177	17.3%
Estimación para cuentas incobrables	(3,989)	(3,498)	14.0%
Ingresos totales- netos	356,306	303,679	17.3%
NOI	287,706	244,691	17.6%
Margen de NOI	80.7%	80.6%	0.1%
EBITDA	233,019	187,724	24.1%
Margen de EBITDA	65.4%	61.8%	3.6%
FFO	74,730	68,806	8.6%
FFO Ajustado	50,419	58,003	(13.1%)

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

<sup>1</sup> Incluye 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m<sup>2</sup> de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en proceso de estabilización.

	2018*	2017*	Var. %
<b>LTV</b>	<b>42.4%</b>	<b>38.4%</b>	<b>4.0%</b>

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

	1T 2018 <sup>[1]</sup>	1T 2017 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>NOI</b>			
Ingresos por arrendamiento	356,999	303,801	17.5%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	3,296	3,376	(2.4%)
Estimación para cuentas incobrables	(3,989)	(3,498)	14.0%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(53,957)	(43,778)	23.3%
Costo de personal operativo	(14,643)	(15,210)	(3.7%)
<b>NOI</b>	<b>287,706</b>	<b>244,691</b>	<b>17.6%</b>
<b>Margen de NOI</b>	<b>80.7%</b>	<b>80.6%</b>	<b>0.1%</b>

	1T 2018 <sup>[1]</sup>	1T 2017 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>EBITDA</b>			
Ingresos totales	360,295	307,177	17.3%
Costos de operación	(59,079)	(48,900)	20.8%
Gastos de operación	(73,864)	(74,454)	(0.8%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(196,023)	150,149	(230.6%)
<i>Utilidad de operación</i>	31,329	333,972	(90.6%)
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	197,873	(149,022)	(232.8%)
Depreciación y amortización	3,817	2,774	37.6%
<b>EBITDA</b>	<b>233,019</b>	<b>187,724</b>	<b>24.1%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>65.4%</b>	<b>61.8%</b>	<b>3.6%</b>

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

	1T 2018 <sup>[1]</sup>	1T 2017 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>FFO</b>			
(Pérdida) utilidad neta	(112,116)	163,564	(168.5%)
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	197,873	(149,022)	(232.8%)
Depreciación y amortización	3,817	2,774	37.6%
Valuación de instrumentos financieros	14,357	22,678	(36.7%)
Otros gastos, neto	7,165	2,365	203.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	(36,366)	26,447	(237.5%)
<b>FFO</b>	<b>74,730</b>	<b>68,806</b>	<b>8.6%</b>

## FFO AJUSTADO

FFO	74,730	68,806	8.6%
CAPEX de Mantenimiento	(24,311)	(10,803)	125.0%
<b>FFO ajustado</b>	<b>50,419</b>	<b>58,003</b>	<b>(13.1%)</b>

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

## 2) Indicadores Operativos

	Marzo 31 2018	Marzo 31 2017	Var. %
<b>Número de Propiedades en operación y estabilizadas</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>6.25</b>
<b>Área Bruta Rentable (ABR)</b>	<b>763,544</b>	<b>736,983</b>	<b>3.60</b>
<b>Ocupaciones <sup>(1)</sup></b>	<b>94.2%</b>	<b>93.8%</b>	<b>0.43</b>
<b>Precio Promedio m<sup>2</sup></b>	<b>145.2</b>	<b>138.3</b>	<b>4.99</b>

<sup>[1]</sup> Incluye propiedades con participación controladora y no controladora, así como propiedades en remodelación.

### 2.1) Portafolio en Operación

Al 1T18, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 34 centros comerciales en operación y 2 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 1T18:



## PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADAS<sup>[1]</sup>

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela <sup>[2]</sup>	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,979	6.5%	79%
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%	98%
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%	98%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,983	5.1%	97%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	93%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	28,167	3.5%	81%
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%	94%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	95%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,439	2.8%	94%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	89%
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%	98%
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%	91%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,343	1.7%	81%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.5%	99%
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%	98%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.3%	98%
Macroplaza Insurgentes <sup>[3]</sup>	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	100%

Macroplaza Estadio <sup>[3]</sup>	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	97%
Plaza Bella Frontera <sup>[3]</sup>	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 1T18, los 34 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m<sup>2</sup> de ABR<sup>1</sup>. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.

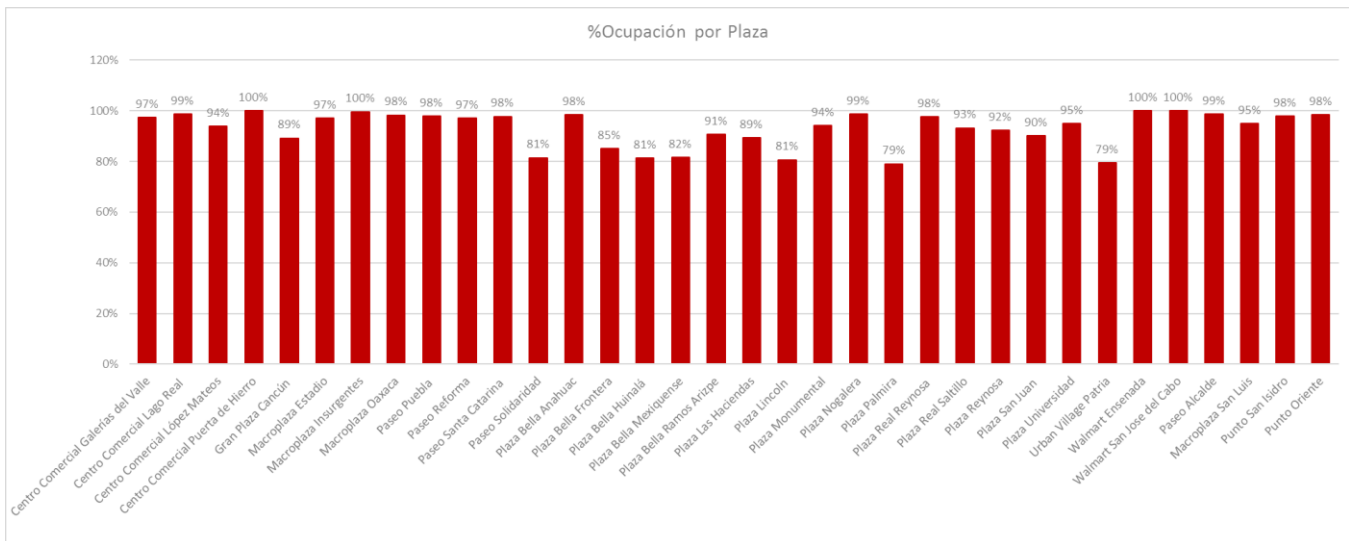
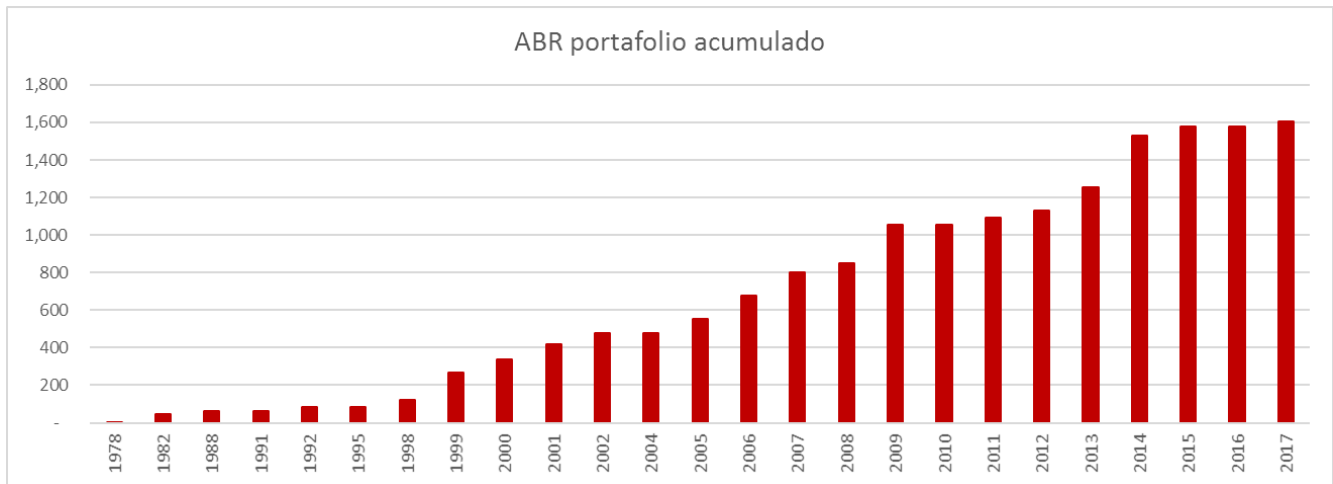


<sup>1</sup> No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

## 2.3) Ocupación

Al 1T18, la tasa de ocupación fue del 94.2% 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 93.2%.

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 Arrendamiento<sup>1</sup>

Al 31 de marzo de 2018, contábamos con más de 1,950 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart<sup>2</sup> con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 24.9% y 18.3% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 34 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 21 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart y 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 13 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 forzoso 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 1T18, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 3.5 años y con nuestras tiendas ancla era de 9.3 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 1T18.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T18 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2018(Ps.)	NOI 2018 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	17,840,808	5.48%	17,840,808	15,393,959
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	24,065,601	7.39%	24,065,601	18,640,274
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	17,781,243	5.46%	17,781,243	13,444,912
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	18,472,975	5.67%	18,472,975	14,920,428
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,757,350	3.30%	10,757,350	6,359,960
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,534,988	5.08%	16,534,988	13,769,285
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	17,945,005	5.51%	17,945,005	13,733,352
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	15,275,333	4.69%	15,275,333	12,615,679
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	17,802,792	5.47%	17,802,792	14,470,920
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,603,336	3.87%	12,603,336	9,992,681
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,517,767	3.23%	10,517,767	7,774,360
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	12,733,040	3.91%	12,733,040	9,906,469
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	8,917,452	2.74%	8,917,452	7,014,560

<sup>1</sup> Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

<sup>2</sup> Excluye *Suburbia*, el cual fue adquirido por *El Puerto Liverpool S.A.B. de C.V.* el 4 de abril de 2017.

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2018



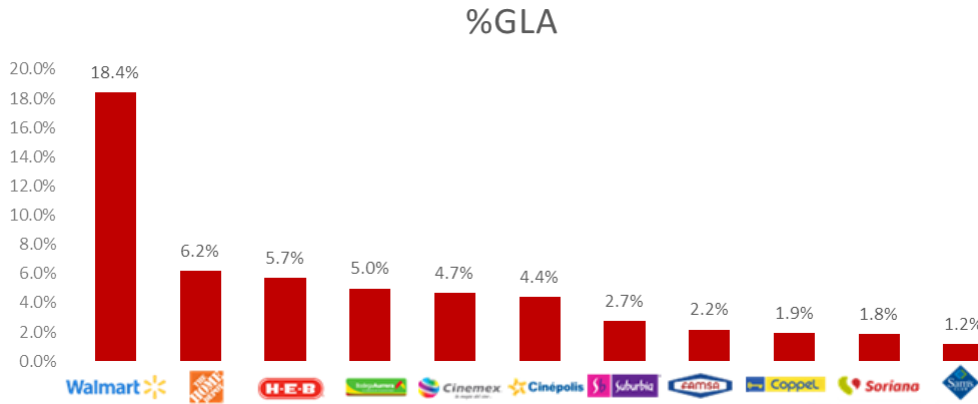
Creando valor

Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,467,551	2.60%	8,467,551	5,975,946
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,343,090	2.26%	7,343,090	5,301,241
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	6,917,593	2.12%	6,917,593	4,691,675
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,243,007	1.92%	6,243,007	4,683,691
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	15,894,675	4.88%	15,894,675	12,847,129
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,364,098	1.03%	3,364,098	2,503,613
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	3,900,681	1.20%	3,900,681	2,726,804
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,992,252	0.92%	2,992,252	2,310,798
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	4,978,554	1.53%	4,978,554	4,739,299
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,725,179	0.84%	2,725,179	2,603,932
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,281,950	1.62%	5,281,950	4,258,315
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,729,848	0.84%	2,729,848	2,340,972
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,170,599	1.59%	5,170,599	3,326,006
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,076,220	1.56%	5,076,220	3,865,560
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	9,369,425	2.88%	9,369,425	7,548,088
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,648,224	2.04%	6,648,224	5,341,365
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-2017	3,950,664	1.21%	3,950,664	3,197,410
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-2017	5,356,208	1.65%	5,356,208	4,343,289
Paseo Hipódromo <sup>[1]</sup>	Estado de México	2014	2017	nov-14	3,663,366	1.13%	3,663,366	1,433,694
Urban Village en Garza Sada <sup>[1]</sup>	Nuevo León	2015	2017	sep-15	14,260,133	4.38%	14,260,133	10,591,233
<b>TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO</b>					<b>325,581,007</b>	<b>100%</b>	<b>325,581,007</b>	<b>252,666,899</b>

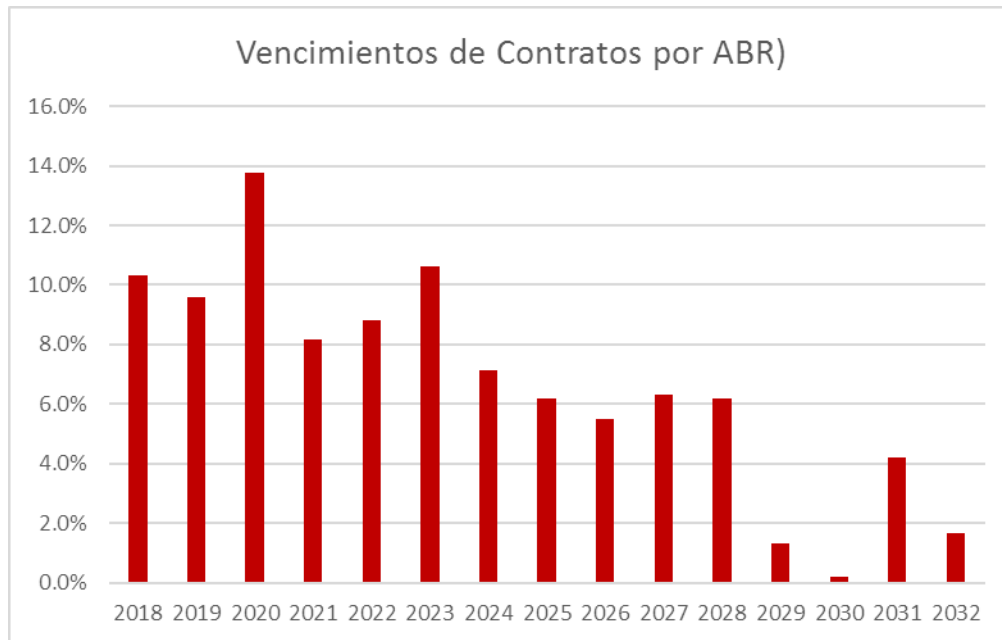
<sup>[1]</sup> Plazas en proceso de estabilización



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 1T18:



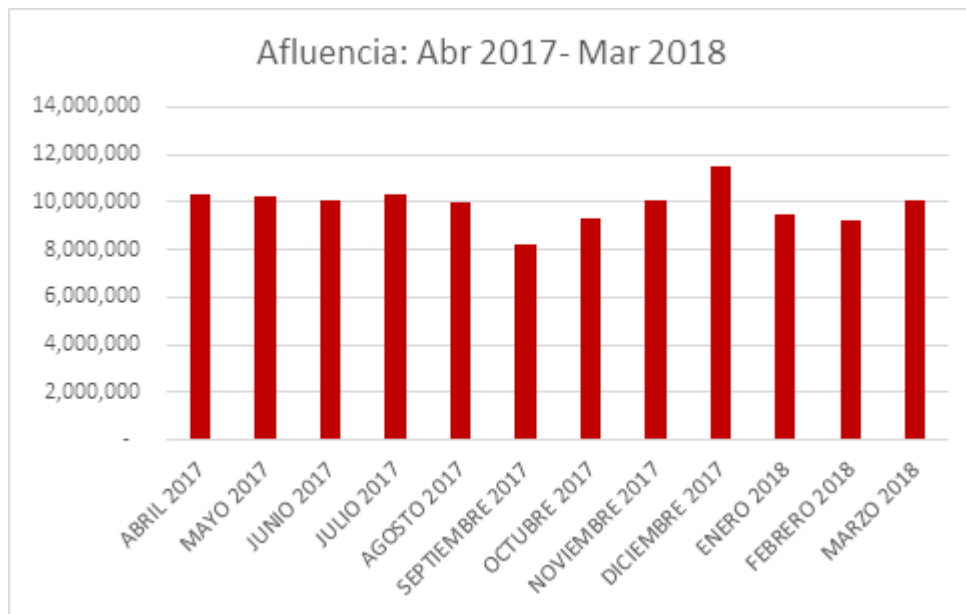
## 2.5) Ingreso por rentas fijas

- Durante el 1T18, 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 abril de 2017 a marzo de 2018 alcanzó aproximadamente los 111 millones de visitantes.

Durante el 1T18, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 21 millones de visitantes.



## 2.7) Propiedades 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 m<sup>2</sup> de terreno y aproximadamente 7,500 m<sup>2</sup> de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de marzo 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.



## b) Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por dos tiendas de autoservicio HEB y Lowe's, así como un complejo de cines Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m<sup>2</sup> de terreno y aproximadamente 26,500 m<sup>2</sup> de ABR. Al 31 de marzo de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 94% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en noviembre 2017, por lo que se encuentra en periodo de estabilización.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (1T18)	% Ocupación (4T17)	Avance de Obra <sup>[1]</sup>
<b>Paseo Hipódromo</b>	Estado de México	7,478	4,700	5,903	79%	79%	93%
<b>Urban Village en Garza Sada</b>	Nuevo León	26,437	46,300	24,825	94%	92%	96%

<sup>[1]</sup> El Avance de Obra se refiere al avance de inversión, no al avance de construcción física.

## 2.8) Adquisiciones recientes

### c) 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 m<sup>2</sup> de terreno y tiene aproximadamente 8,000 m<sup>2</sup> de ABR. Se encuentra anclado por la tienda de autoservicio Superama. Al 31 de marzo de 2018, cuenta con una ocupación del 98.0%.



### d) 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 m<sup>2</sup> de terreno y tiene aproximadamente 19,000 m<sup>2</sup> de ABR. Se encuentra anclado por las tiendas de autoservicio Home Depot y Coppel, así como por un complejo de cines de Cinépolis. Al 31 de marzo de 2018, cuenta con una ocupación del 98.4%.





## 2.9) Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia Ult Trimestre	Anclas
Urban Village Patria <sup>1</sup>	Jalisco	2014	51,447	1,138,717	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2014	34,451	875,153	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,850	379,630	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,471,095	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,785	669,014	Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	869,308	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	924,343	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,332	907,439	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2014	40,983	1,114,106	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	429,120	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,167	685,513	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2014	26,191	786,045	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	447,167	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	687,969	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	2014	22,439	644,948	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	703,214	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	280,676	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	864,944	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	321,480	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	408,523	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	2014	10,745	ND	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>2</sup>	Coahuila	2008	15,583	215,385	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,343	230,163	Casa Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	524,297	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	227,880	Walmart y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	7,958	ND	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,603	ND	Home Depot y Cinépolis
Macroplaza Insurgentes <sup>3</sup>	Baja California	2006	54,872	3,398,934	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio <sup>3</sup>	Michoacán	2011	17,511	619,315	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera <sup>3</sup>	Coahuila	2011	9,029	349,547	Bodega Aurrerá

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> 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.

[4] No disponible (ND) dada la configuración de las entradas a la plaza.

## EVENTOS RELEVANTES POR EL 1T18

### EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (6 de febrero de 2018)

PLANI Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre 2017

**Ciudad de México, a 6 de febrero 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 cuarto trimestre (en lo sucesivo el "4T17") y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 (en lo sucesivo "2017").

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 "\$").

## HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 813,700 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 4T17, de las cuales 780,000 m<sup>2</sup> de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 4T16, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 27,000 m<sup>2</sup>, representando 3.5% de incremento.
- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 4T17, se debe a la adquisición de dos nuevas plazas estabilizadas en el Estado de Jalisco (Punto Oriente y Punto San Isidro).
- Al finalizar el 4T17, la tasa de ocupación fue del 94.3%. 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 4T16, la tasa de ocupación fue de 93.9%. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 4T17 fue de 92.7%.

- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T17 fue de Ps. 142.0, un aumento del 2.0% comparado con el 4T16 que fue de Ps. 139.2.
- Al 31 de diciembre de 2017, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 120 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, manteniendo el nivel de visitantes por año.
- Continuamos invirtiendo en actividades de capex para recarpetear y actualizar las fachadas del estacionamiento de Macroplaza Insurgentes.

### HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos totales consolidados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzaron Ps. 1,235.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un incremento del 8.2% con respecto al año anterior.
- Los ingresos totales, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 317.2 millones en el 4T17, lo que representa un incremento del 5.5% con respecto al 4T16.
- El NOI consolidado respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2017, incluyendo nuestras plazas en las que tenemos participación no controladora, es por Ps. 981.1, lo cual representa un incremento de 8.5% con respecto al año anterior.
- El NOI consolidado para el 4T17, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 256.4, lo cual representa un incremento de 8.0% con respecto al 4T16.
- El EBITDA consolidado respecto al terminado el 31 de diciembre de 2017, alcanzó Ps. 753.7, lo cual representa un incremento de 9.4% con respecto al año anterior.
- El EBITDA consolidado para el 4T17 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 208.4 millones, lo cual representa un incremento del 8.6% con respecto al 4T16.
- La deuda financiera consolidada al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 6,408.8 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 6,700.4 millones.

### 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 2 se encuentran en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 34 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 34 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 780,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de

estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m<sup>2</sup><sup>[1]</sup>, 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.

## 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 34 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 94.2%<sup>2</sup>, generando un NOI durante el 1T18 de Ps. 287.7 millones proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales.
- Segundo, nuestros 2 proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de 2 plazas estabilizadas, nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos tres semestres.

## 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.

---

<sup>1</sup> Incluye aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m<sup>2</sup> de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en proceso de estabilización.

<sup>2</sup> No incluye aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación de UVC. No incluye plazas en proceso de estabilización.

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.

### 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 31 marzo de 2018 y 2017**

#### **Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 fueron de Ps. 343.2 millones en comparación con los Ps. 286.8 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2017, lo cual representa un aumento del 19.6%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 56.1 millones en ingresos por arrendamiento durante el 1T18, así como un incremento de Ps. 0.3 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. 135.5 millones por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018, en comparación con los Ps. 122.6 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 10.5%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 13.0 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, una disminución en Ps. 4.8 millones en sueldos y salarios, así como una disminución de Ps. 6.4 millones en gastos generales, debido a eficiencias obtenidas principalmente en los costos y gastos de oficina y otros gastos generales.

#### **Otros (gastos) ingreso, neto**

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 fue un gasto de Ps. 214.3 millones en comparación con un ingreso de Ps. 127.8 millones por el mismo periodo del año anterior. Esta disminución en los otros ingresos obtenidos 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. 158.3 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2018, en comparación con los Ps. 130.89 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento del 21.0%. 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.

#### **(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo**

La pérdida neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018 fue de Ps. 112.1 millones, en comparación con la utilidad neta por Ps. 163.6 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 168.5%. 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 31 de marzo de 2018 y 2017, respectivamente.



Estados consolidados intermedios de resultados  
Períodos de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 2017  
(En miles de pesos)

	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de marzo de 2017	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 338,152	282,071	19.9%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,004	4,743	5.5%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>343,156</b>	<b>286,814</b>	<b>19.6%</b>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(56,544)	(43,573)	29.8%
Estimación de cuentas incobrables	(3,989)	(3,498)	14.0%
Gastos de administración inmobiliarios	(5,122)	(5,122)	0.0%
Sueldos y salarios	(49,331)	(44,499)	10.9%
Depreciación y amortización	(3,817)	(2,774)	37.6%
Gastos generales	(16,731)	(23,165)	(27.8%)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(135,534)</b>	<b>(122,631)</b>	<b>10.5%</b>
Otros (gastos) ingresos:			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(216,173)	126,509	(270.9%)
Otros ingresos, neto	1,842	1,317	39.8%
<b>Total de otros (gastos) ingresos</b>	<b>(214,331)</b>	<b>127,826</b>	<b>(267.7%)</b>
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>	<b>(6,709)</b>	<b>292,009</b>	<b>(102.3%)</b>
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(152,299)	(116,922)	30.3%
Ingreso por intereses	8,771	8,589	2.1%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(14,357)	(22,189)	(35.3%)
Pérdida en cambios, neta	(453)	(306)	48.0%
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(158,338)</b>	<b>(130,828)</b>	<b>21.0%</b>
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	30,553	36,989	(17.4%)
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(134,494)</b>	<b>198,170</b>	<b>(167.9%)</b>
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(13,988)	(8,159)	71.4%
Diferidos	36,366	(26,447)	(237.5%)
<b>Total impuestos a la utilidad</b>	<b>22,378</b>	<b>(34,606)</b>	<b>(164.7%)</b>
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ (112,116)</b>	<b>163,564</b>	<b>(168.5%)</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	(108,565)	121,525	(189.3%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(2,190)	22,159	(109.9%)
Participación no controladora	(1,361)	19,880	(106.8%)
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ (112,116)</b>	<b>163,564</b>	<b>(168.5%)</b>

***Estados de Situación Financiera***

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

	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Variación %
<b>ACTIVO</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 334,645	330,627	1.2%
Cuentas por cobrar, neto	22,144	26,122	(15.2%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	280,758	259,048	8.4%
Pagos anticipados	177,094	182,548	(3.0%)
<b>Total de activo circulante</b>	<b>814,641</b>	<b>798,345</b>	<b>2.0%</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,166,673	12,366,520	(1.6%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	74,639	75,097	(0.6%)
Derechos de uso de arrendamiento	18,130	-	100.0%
Otras inversiones permanentes	560,661	534,995	4.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	199,950	199,950	0.0%
Instrumentos financieros derivados	33,896	48,253	(29.8%)
Otros activos no circulantes, neto	43,863	47,562	(7.8%)
Pagos anticipados	18,420	18,420	0.0%
Efectivo restringido	110,245	107,071	3.0%
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>13,226,477</b>	<b>13,397,868</b>	<b>(1.3%)</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 14,041,118</b>	<b>14,196,213</b>	<b>(1.1%)</b>

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

	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Variación %
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 108,927	101,076	7.8%
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	81,338	95,244	(14.6%)
Impuestos, provisiones y gastos acumulados	135,884	164,696	(17.5%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	1,069	93	1043.9%
Anticipos de rentas	16,057	16,057	0.0%
Impuestos a la utilidad	13,988	3,544	294.7%
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>357,263</b>	<b>380,710</b>	<b>(6.2%)</b>
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,339,574	6,307,760	0.5%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,481	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	511,219	547,582	(6.6%)
Ingresos por realizar	33,598	37,582	(10.6%)
Depósitos en garantía	80,617	80,617	0.0%
Obligaciones por beneficios al retiro	692	692	0.0%
Provisiones a largo plazo	25,872	25,874	(0.0%)
Arrendamientos por pagar	17,789	-	(0.0%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,198,847	1,215,901	(1.4%)
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>8,443,689</b>	<b>8,451,486</b>	<b>(0.1%)</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>8,800,952</b>	<b>8,832,196</b>	<b>(0.4%)</b>
Capital contable:			
Capital Social	4,253,709	4,253,709	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones	14,223	14,223	0.0%
Utilidades retenidas	475,873	596,174	(20.2%)
<b>Capital neto atribuible a la participación controladora</b>	<b>4,743,805</b>	<b>4,864,106</b>	<b>(2.5%)</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>496,361</b>	<b>499,911</b>	<b>(0.7%)</b>
<b>Total de capital contable</b>	<b>5,240,166</b>	<b>5,364,017</b>	<b>(2.3%)</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 14,041,118</b>	<b>14,196,213</b>	<b>(1.1%)</b>

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo**  
**al 31 de marzo de 2018 y 2017**  
(en miles de Pesos)

	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de marzo de 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo	\$ (112,116)	163,564
Ajustes por:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	216,173	(126,509)
Depreciación y amortización	2,545	2,774
Amortización derechos de arrendamiento	1,272	-
Pagos basados en acciones	-	29
Impuestos a la utilidad	(13,988)	34,606
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(30,553)	(36,989)
Intereses a favor	(8,771)	(8,589)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	14,357	22,189
Intereses a cargo	152,299	116,921
<b>Subtotal</b>	<b>221,218</b>	<b>167,996</b>
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales	(7,758)	(31,884)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(21,710)	(19,307)
Pagos anticipados	5,454	(9,325)
Otros activos no circulantes, neto	3,703	(1,361)
Cuentas por pagar y provisiones	(13,906)	625
Impuestos y gastos acumulados	(28,812)	22,299
Impuestos a la utilidad pagados	(3,544)	(44,607)
Otros pasivos no circulantes	(4,622)	5,400
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>150,023</b>	<b>89,836</b>

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo**  
**al 31 de marzo de 2018 y 2017**  
(en miles de Pesos)

	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de marzo de 2017
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	4,887	-
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(1,344)	(1,672)
Adquisición de propiedades de inversión	(16,325)	(69,063)
Intereses cobrados	8,771	8,589
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(4,011)</b>	<b>(62,146)</b>
Actividades de financiamiento:		
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(19,923)	(89,101)
Préstamos obtenidos	29,100	88,744
Pagos del principal de préstamos	(9,776)	(116,922)
Intereses pagados	(138,221)	(18,011)
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(43,694)
Efectivo restringido	(3,174)	(2,534)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>(141,994)</b>	<b>(181,518)</b>
<b>(Incremento neto) disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>4,018</b>	<b>(153,828)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>	<b>330,627</b>	<b>700,088</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo</b>	<b>\$ 334,645</b>	<b>546,260</b>



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 31 de marzo de 2018, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 33.9 millones, una cifra equivalente al 0.2% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.4% de nuestros pasivos totales, equivalente al 0.6% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2018, nuestra liquidez era de Ps. 814.6 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 5.8% 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 31 de marzo de 2018.

## Deuda

Al 31 de marzo de 2018, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,448.5 millones, del monto total de la deuda, al 1T18, Ps. 108.9 millones era deuda a corto plazo y Ps. 6,339.6 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 1T18 es de 43.6%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

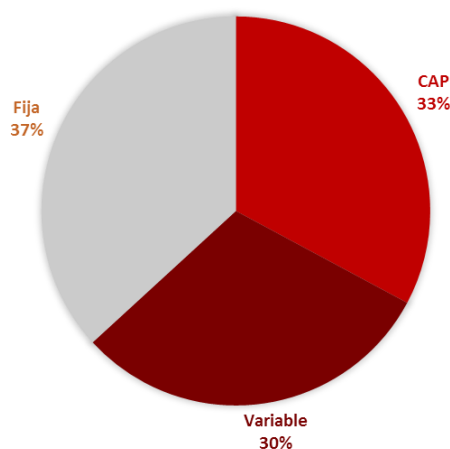
El LTV al 1T18, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora fue de 42.4%.

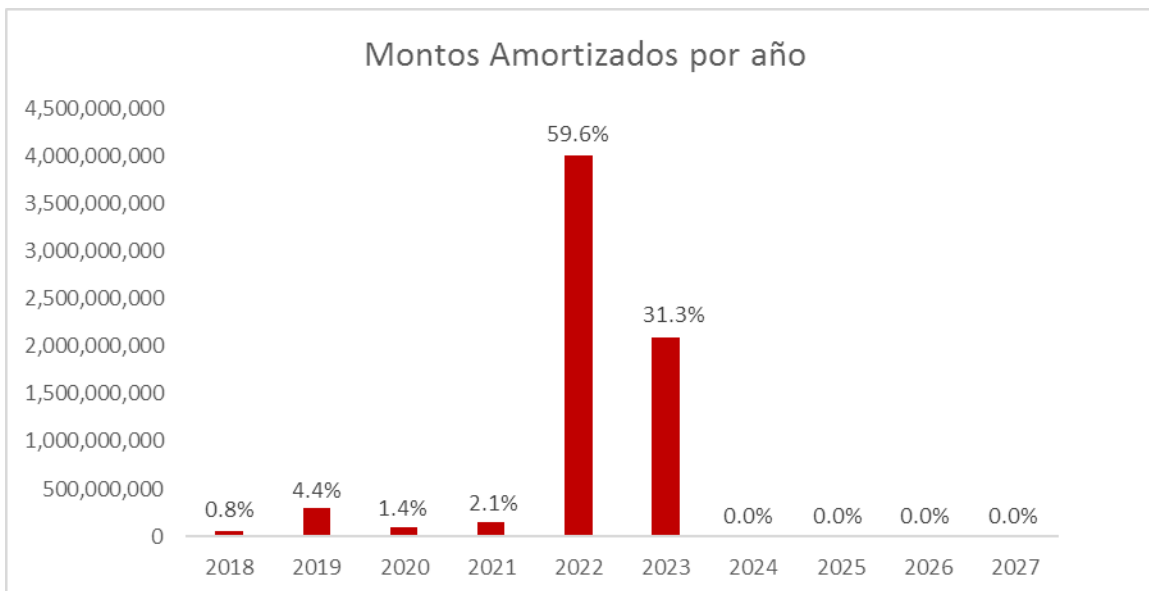
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 31 de marzo de 2018, el 31.9% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.1% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 31 de marzo de 2018, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora es de Ps. 6,740.0 millones, de los cuales el 30.5% corresponde a una tasa de interés variable, el 32.5% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 36.9% tasa de interés fijo.

## ESTRUCTURA DE DEUDA





**Inversiones de Capital**

Por el periodo concluido al 31 de marzo de 2018, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 16.3 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 31 de marzo 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.

### *Cobertura de Analistas*

Consultora 414, S.A. de C.V.  
Ariel Fischman

[af@414capital.com](mailto:af@414capital.com)

---

### **CONFERENCIA TELEFÓNICA**

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

**Conferencia Telefónica de Resultados del Primer Trimestre de 2018**

**Fecha:** Viernes 27 de abril de 2018

**Hora:** 11:00 A.M. (Hora del Centro, Cd. de México) /12:00 P.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)

---

---