



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2018



*Creando valor*

**Para mayor información contactar a:**

**Carlos Fainsod Leff**

Director de Finanzas y Relación con Inversionistas

[cfainsod@planigrupo.com](mailto:cfainsod@planigrupo.com)

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



---

## PLANIGRUPO Resultados Consolidados de Tercer Trimestre de 2018

**Ciudad de México, a 25 de octubre 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 tercer trimestre del año 2018 (en lo sucesivo el “3T18”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 (en lo sucesivo “9M18”)

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 (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 3T18<sup>1</sup>, de las cuales 806,000 m<sup>2</sup> de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 3T17, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 53,000 m<sup>2</sup>, representando 7.0% de incremento.
- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 3T18, 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 3T18, la tasa de ocupación fue del 94.8%, lo que implica un incremento respecto al 3T17 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 remodelación<sup>2</sup>. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 3T18 fue de 93.8%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T18 fue de Ps. 150.9, un aumento del 7.6% comparado con el 3T17 que fue de Ps. 140.2.
- Por el periodo de tres meses correspondientes al 3T18, PLANIGRUPO registró aproximadamente 32 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 11.5% con respecto al mismo periodo del año pasado.
- Al 30 de septiembre de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 92 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, lo que representa un aumento del 5% respecto del mismo periodo del año pasado.
- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado de 123 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, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

<sup>2</sup> No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.

## 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. 372.2 millones en el 3T18, lo que representa un incremento del 21.9% con respecto al 3T17.
- Los ingresos operativos consolidados acumulados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, respecto al 9M18, alcanzaron Ps. 1,098.4, lo cual representa un incremento del 19.6% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El NOI consolidado para el 3T18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 294.6 millones, lo cual representa un incremento de 21.8% con respecto al 3T17.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 9M18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 872.2 millones, lo cual representa un incremento de 20.4% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA consolidado para el 3T18 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 232.3 millones, lo cual representa un incremento del 24.8% con respecto al 3T17.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo de 9M18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 697.3 millones, lo cual representa un incremento de 24.0% con respecto al 9M17.
- La deuda financiera consolidada al 30 de septiembre de 2018 fue de Ps. 6,490.6 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de septiembre de 2018 fue de Ps. 6,781.1 millones.

## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el tercer trimestre de 2018, PLANIGRUPO sigue manteniendo un crecimiento. Los ingresos totales acumulados al finalizar el 3T18 alcanzaron los Ps. 1,098.4 millones generando un incremento del 19.6%, respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 872.2 millones generando un incremento del 20.4% con respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

El EBITDA correspondiente al 3T18 alcanzó los Ps. 697.3 millones obteniendo un incremento del 24.0%, con respecto al mismo periodo del año anterior.

Durante el tercer trimestre de 2018, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 372.2 millones generando un incremento de 21.9%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 294.6 millones, generando un incremento de 21.8%, con respecto al mismo periodo del año anterior. Además el EBITDA alcanzó los Ps. 232.3 millones, generando un incremento de 24.8%, con respecto al mismo periodo del año anterior.

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 3T18 en 94.8%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a septiembre de 2018 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 92 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, 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 m<sup>2</sup> y conjuntamente con una de nuestras propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR total a aproximadamente 814,000 m<sup>2</sup><sup>[3]</sup>. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 3T18 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 3T18 y 3T17 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017 respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

|                                     | 9M 2018 <sup>[1]</sup> | 9M 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %  | 3T 2018 <sup>[1]</sup> | 3T 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %  |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|---------|------------------------|------------------------|---------|
| Ingresos totales                    | 1,098,446              | 918,492                | 19.6%   | 372,184                | 305,363                | 21.9%   |
| Estimación para cuentas incobrables | (11,405)               | (16,952)               | (32.7%) | (2,777)                | (5,380)                | (48.4%) |
| Ingresos totales- netos             | 1,087,041              | 901,540                | 20.6%   | 369,407                | 299,983                | 23.1%   |
| NOI                                 | 872,242                | 724,665                | 20.4%   | 294,565                | 241,866                | 21.8%   |
| Margen de NOI                       | 80.2%                  | 80.4%                  | (0.2%)  | 79.7%                  | 80.6%                  | (0.9%)  |
| EBITDA                              | 697,281                | 562,328                | 24.0%   | 232,279                | 186,122                | 24.8%   |
| Margen de EBITDA                    | 64.1%                  | 62.4%                  | 1.7%    | 62.9%                  | 62.0%                  | 0.9%    |
| FFO                                 | 178,815                | 169,559                | 5.5%    | 52,004                 | 45,916                 | 13.3%   |
| FFO Ajustado                        | 133,698                | 152,455                | (12.3%) | 44,593                 | 45,795                 | (2.6%)  |

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

<sup>3</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.

|            | 9M 2018*     | 9M 2017*     | Var. %      |
|------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>LTV</b> | <b>42.3%</b> | <b>40.0%</b> | <b>2.3%</b> |

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

|  | 9M 2018 <sup>[1]</sup> | 9M 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %        | 3T 2018 <sup>[1]</sup> | 3T 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %        |
|--|------------------------|------------------------|---------------|------------------------|------------------------|---------------|
| <b>NOI</b>   |                        |                        |               |                        |                        |               |
| Ingresos por arrendamiento   | 1,087,982              | 909,669                | 19.6%         | 368,375                | 303,599                | 21.3%         |
| Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 10,464                 | 8,823                  | 18.6%         | 3,809                  | 1,764                  | 115.9%        |
| Estimación para cuentas incobrables                                  | (11,405)               | (16,952)               | (32.7%)       | (2,777)                | (5,380)                | (48.4%)       |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad                  | (173,842)              | (134,339)              | 29.4%         | (61,681)               | (44,468)               | 38.7%         |
| Costo de personal operativo  | (40,957)               | (42,536)               | (3.7%)        | (13,161)               | (13,649)               | (3.6%)        |
| <b>NOI</b>   | <b>872,242</b>         | <b>724,665</b>         | <b>20.4%</b>  | <b>294,565</b>         | <b>241,866</b>         | <b>21.8%</b>  |
| <b>Margen de NOI</b>   | <b>80.2%</b>           | <b>80.4%</b>           | <b>(0.2%)</b> | <b>79.7%</b>           | <b>80.6%</b>           | <b>(0.9%)</b> |

|   | 9M 2018 <sup>[1]</sup> | 9M 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %       | 3T 2018 <sup>[1]</sup> | 3T 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %       |
|---|------------------------|------------------------|--------------|------------------------|------------------------|--------------|
| <b>EBITDA</b>   |                        |                        |              |                        |                        |              |
| Ingresos totales  | 1,098,446              | 918,492                | 19.6%        | 372,184                | 305,363                | 21.9%        |
| Costos de operación   | (188,857)              | (149,363)              | 26.4%        | (66,657)               | (49,447)               | 34.8%        |
| Gastos de operación   | (232,507)              | (216,116)              | 7.6%         | (82,409)               | (71,289)               | 15.6%        |
| Otros (gastos) ingresos, neto   | (16,093)               | 14,421                 | (211.6%)     | 87,128                 | (57,768)               | (250.8%)     |
| <i>Utilidad de operación</i>  | 660,989                | 567,434                | 16.5%        | 310,247                | 126,859                | 144.6%       |
| Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | 22,246                 | (14,553)               | (252.9%)     | (84,884)               | 57,107                 | (248.6%)     |
| Otros gastos - no operativos  | -                      | 2,007                  | (100.0%)     | -                      | (200)                  | (100.0%)     |
| Depreciación y amortización   | 14,046                 | 7,440                  | 88.8%        | 6,917                  | 2,356                  | 193.6%       |
| <b>EBITDA</b>   | <b>697,281</b>         | <b>562,328</b>         | <b>24.0%</b> | <b>232,280</b>         | <b>186,122</b>         | <b>24.8%</b> |
| <b>Margen de EBITDA</b>   | <b>64.1%</b>           | <b>62.4%</b>           | <b>1.7%</b>  | <b>62.9%</b>           | <b>62.0%</b>           | <b>0.9%</b>  |

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

|  | 9M 2018 <sup>[1]</sup> | 9M 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %      | 3T 2018 <sup>[1]</sup> | 3T 2017 <sup>[1]</sup> | Var. %       |
|--|------------------------|------------------------|-------------|------------------------|------------------------|--------------|
| <b>FFO</b>   |                        |                        |             |                        |                        |              |
| Utilidad (pérdida) neta  | 102,427                | 132,666                | (22.8%)     | 81,778                 | (5,885)                | (1489.2%)    |
| Más disminución (menos incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión | 22,246                 | (14,553)               | (252.9%)    | (84,884)               | 57,107                 | (248.6%)     |
| Más depreciación y amortización  | 14,046                 | 7,440                  | 88.8%       | 6,917                  | 2,356                  | 193.6%       |
| Más valuación de instrumentos financieros  | 43,312                 | 43,235                 | 0.2%        | 26,646                 | 4,781                  | 457.1%       |
| Más (menos) otros gastos (ingresos), neto  | -                      | 3,150                  | (100.0%)    | -                      | -                      | 0.0%         |
| Impuestos a la utilidad diferidos  | (3,216)                | (2,379)                | 35.2%       | 21,547                 | (12,443)               | (273.2%)     |
| <b>FFO</b>   | <b>178,815</b>         | <b>169,559</b>         | <b>5.5%</b> | <b>52,004</b>          | <b>45,916</b>          | <b>13.3%</b> |

**FFO AJUSTADO**

|                        |                |                |                |               |               |               |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| FFO                    | 178,815        | 169,559        | 5.5%           | 52,004        | 45,917        | 13.3%         |
| CAPEX de Mantenimiento | (45,117)       | (17,104)       | 163.8%         | (7,411)       | (122)         | 5974.7%       |
| <b>FFO ajustado</b>    | <b>133,698</b> | <b>152,455</b> | <b>(12.3%)</b> | <b>44,593</b> | <b>45,795</b> | <b>(2.6%)</b> |

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

**2) Indicadores Operativos**

|   | Septiembre de 2018 | Septiembre de 2017 | Var. %     |
|---|--------------------|--------------------|------------|
| <b>Número de Propiedades en operación y estabilizadas</b> | <b>35</b>          | <b>32</b>          | <b>9.4</b> |
| <b>Área Bruta Rentable (ABR)</b>                          | <b>806,000</b>     | <b>752,000</b>     | <b>7.2</b> |
| <b>Ocupaciones <sup>[1]</sup></b>                         | <b>94.8%</b>       | <b>93.9%</b>       | <b>0.9</b> |
| <b>Precio Promedio m<sup>2</sup></b>                      | <b>150.9</b>       | <b>140.2</b>       | <b>7.6</b> |

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

**2.1) Portafolio en Operación**

Al 3T18, 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 3T18:



**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%                     | 80%               |
| Galerías del Valle                     | Baja California     | 2008                | 2008            | diciembre-2014       | 34,451 | 4.3%                     | 98%               |
| 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%                     | 78%               |
| Plaza Nogalera                         | Coahuila            | 2006                | 2006            | octubre-2013         | 41,889 | 5.2%                     | 98%               |
| Gran Plaza Cancún                      | Quintana Roo        | 2004                | 2006            | octubre-2013         | 26,643 | 3.3%                     | 90%               |
| 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%                     | 94%               |
| 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%               |
| Macropiazza Oaxaca                     | Oaxaca              | 2013                | 2014            | marzo-2013           | 26,347 | 3.3%                     | 99%               |
| Plaza San Juan                         | Querétaro           | 2012                | 2013            | diciembre-2014       | 7,473  | 0.9%                     | 93%               |
| Plaza Bella Huinalá                    | Nuevo León          | 2009                | 2009            | octubre-2013         | 15,577 | 2.0%                     | 83%               |
| 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%                     | 92%               |
| Paseo Solidaridad                      | Sonora              | 2015                | 2016            | marzo-2015           | 13,343 | 1.7%                     | 97%               |
| Paseo Alcalde                          | Jalisco             | 2014                | 2016            | agosto-2014          | 12,212 | 1.5%                     | 98%               |
| Macropiazza 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%                     | 99%               |
| Urban Village en Garza Sada            | Nuevo León          | 2015                | 2017            | septiembre-2015      | 27,961 | 3.5%                     | 95%               |
| Macropiazza Insurgentes <sup>[3]</sup> | Baja California     | 2006                | 2007            | diciembre-2006       | 54,872 | 6.9%                     | 100%              |
| Macropiazza Estadio <sup>[3]</sup>     | Michoacán           | 2011                | 2011            | diciembre-2011       | 17,511 | 2.2%                     | 98%               |
| Plaza Bella Frontera <sup>[3]</sup>    | Coahuila            | 2011                | 2011            | diciembre-2011       | 9,029  | 1.1%                     | 84%               |

[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 3T18, los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 806,000 m<sup>2</sup> de ABR<sup>4</sup>. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



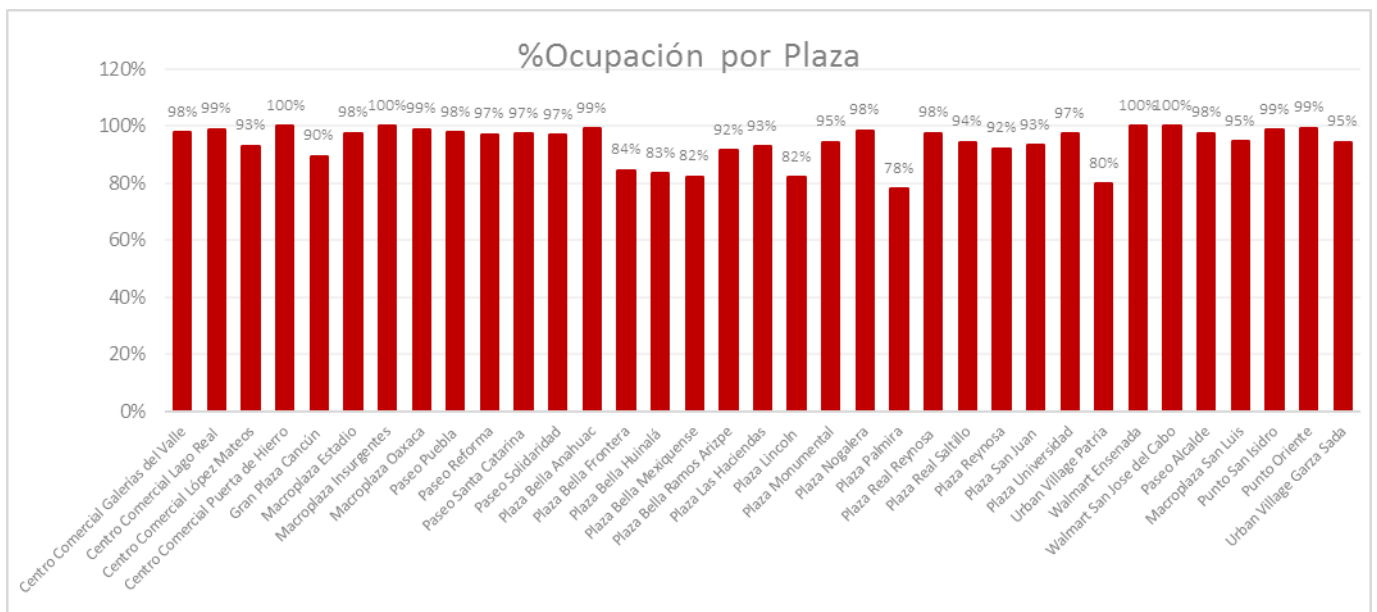
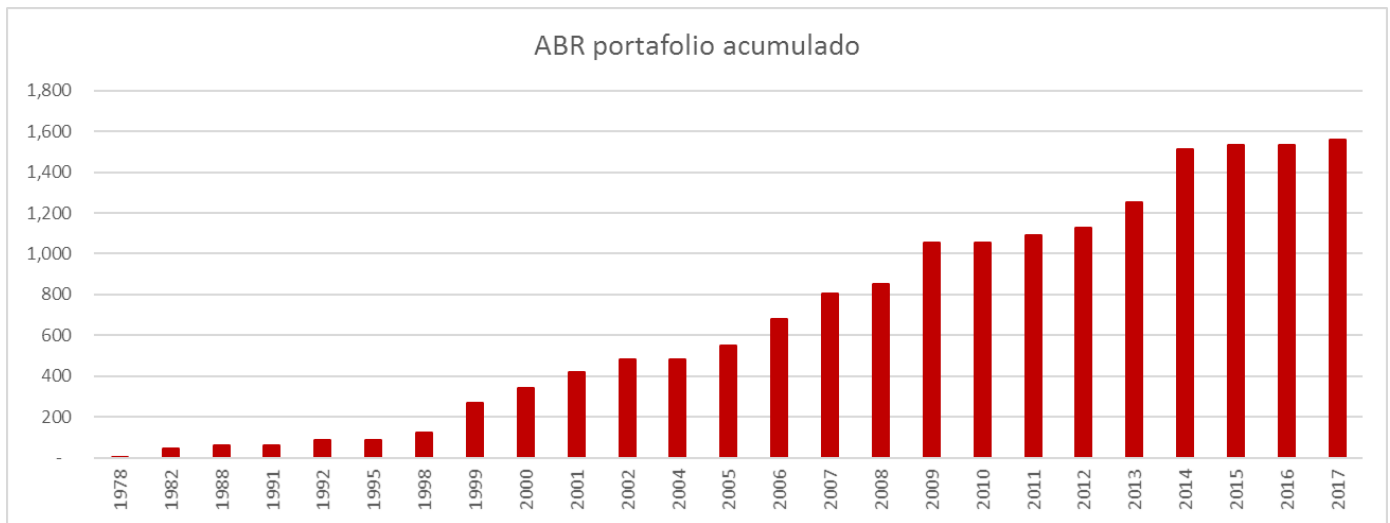
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad

<sup>4</sup> No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

### 2.3) Ocupación

Al 3T18, la tasa de ocupación fue del 94.8% 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 93.8%.

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>5</sup>

Al 30 de septiembre 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 Walmart<sup>6</sup> con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 24.0% y 17.2% 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 3T18, 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 9.4 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 3T18.

| Propiedad  | Estado           | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 3T18 (Ps.) | Porcentaje del ingreso por arrendamiento | Ingreso por arrendamiento 9M18(Ps.) | NOI           |
|--|------------------|---------------------|----------------|----------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|---------------|
|  |                  |                     |                |                      |                                      |  |                                     | 9M 2018 (Ps.) |
| Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) | Jalisco          | 2006                | 2010           | dic-14               | 19,908,197                           | 5.94%                                    | 57,166,910                          | 48,920,620    |
| Macroplaza del Valle                                 | Baja California  | 2008                | 2008           | dic-14               | 24,073,415                           | 7.19%                                    | 72,702,041                          | 56,053,555    |
| Plaza Real Reynosa                                   | Tamaulipas       | 2005                | 2005           | dic-14               | 18,311,666                           | 5.47%                                    | 53,911,998                          | 40,956,876    |
| Paseo Santa Catarina                                 | Nuevo León       | 2005                | 2006           | nov-12               | 19,209,517                           | 5.73%                                    | 56,466,472                          | 46,159,683    |
| Plaza Palmira  | Campeche         | 2008                | 2009           | may-13               | 9,860,788                            | 2.94%                                    | 31,336,345                          | 18,185,065    |
| Plaza Nogalera                                       | Coahuila         | 2006                | 2006           | oct-13               | 16,804,979                           | 5.02%                                    | 49,809,871                          | 41,371,600    |
| Gran Plaza Cancún                                    | Quintana Roo     | 2004                | 2006           | oct-13               | 18,904,493                           | 5.64%                                    | 55,125,827                          | 42,599,982    |
| Plaza Bella Anáhuac                                  | Nuevo León       | 2002                | 2003           | may-13               | 15,511,048                           | 4.63%                                    | 46,080,318                          | 38,144,966    |
| Centro Comercial Paseo Reforma                       | Tamaulipas       | 2007                | 2008           | dic-14               | 18,783,541                           | 5.61%                                    | 54,368,080                          | 43,050,460    |
| Plaza Real Saltillo                                  | Coahuila         | 1999                | 2000           | may-13               | 11,897,315                           | 3.55%                                    | 36,597,291                          | 29,076,580    |
| Mall Plaza Lincoln                                   | Nuevo León       | 2006                | 2007           | may-13               | 10,843,240                           | 3.24%                                    | 32,182,370                          | 22,159,992    |
| Centro Comercial Lago Real                           | Nayarit          | 2008                | 2008           | dic-14               | 12,938,041                           | 3.86%                                    | 38,617,918                          | 30,148,638    |
| Plaza Monumental                                     | Chihuahua        | 2007                | 2008           | may-13               | 9,653,586                            | 2.88%                                    | 27,540,539                          | 21,896,691    |
| Plaza Universidad                                    | Hidalgo          | 2005                | 2006           | oct-13               | 8,788,801                            | 2.62%                                    | 25,589,328                          | 18,538,053    |
| Plaza López Mateos                                   | Chihuahua        | 1995                | 1995           | dic-14               | 6,479,848                            | 1.93%                                    | 20,314,396                          | 14,397,393    |
| Súper Plaza Las Haciendas                            | Estado de México | 2005                | 2006           | may-13               | 7,509,038                            | 2.24%                                    | 21,411,151                          | 15,222,347    |
| Plaza Bella Mexiquense                               | Estado de México | 2006                | 2007           | may-13               | 5,778,257                            | 1.72%                                    | 17,832,636                          | 12,952,533    |

<sup>5</sup> Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

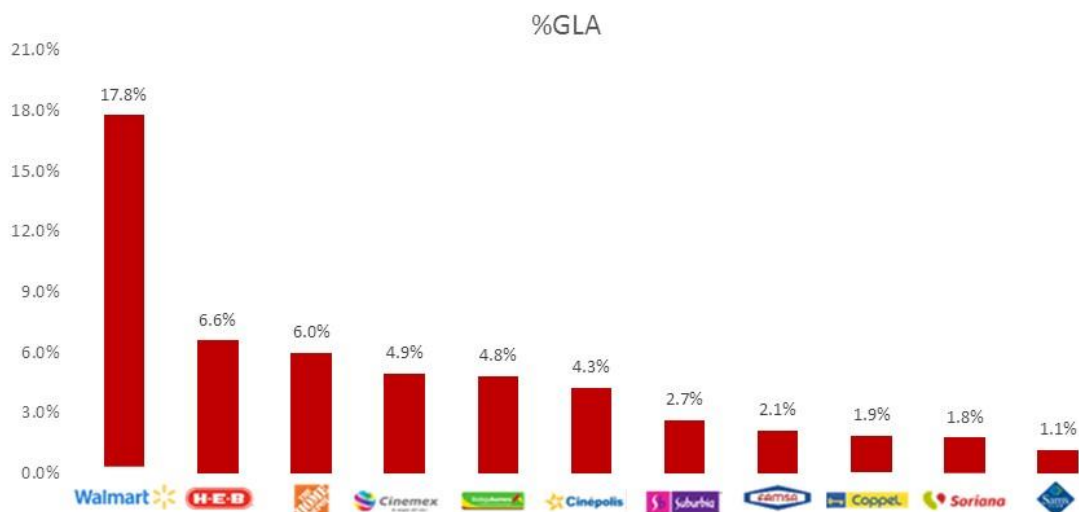
<sup>6</sup> Excluye *Suburbia*, el cual fue adquirido por *El Puerto Liverpool S.A.B. de C.V.* el 4 de abril de 2017.

|   |                     |      |      |        |                    |             |                    |                    |
|---|---------------------|------|------|--------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Macroplaza Oaxaca   | Oaxaca              | 2013 | 2014 | jul-14 | 15,943,613         | 4.76%       | 47,779,505         | 37,284,641         |
| Paseo San Juan  | Querétaro           | 2012 | 2013 | dic-14 | 3,603,907          | 1.08%       | 10,385,145         | 7,767,407          |
| Plaza Bella Huinalá                                       | Nuevo León          | 2009 | 2009 | oct-13 | 3,883,015          | 1.16%       | 11,482,198         | 7,741,203          |
| Centro Comercial Puerta de Hierro                         | Hidalgo             | 2006 | 2006 | dic-14 | 2,887,809          | 0.86%       | 8,647,012          | 6,456,598          |
| Walmart San Jose del Cabo                                 | Baja California Sur | 2010 | 2010 | jul-14 | 5,229,243          | 1.56%       | 15,353,477         | 14,627,356         |
| Walmart Ensenada  | Baja California     | 2012 | 2012 | jul-14 | 2,725,179          | 0.81%       | 8,244,391          | 7,879,246          |
| Paseo Puebla  | Puebla              | 2013 | 2013 | dic-13 | 5,234,955          | 1.56%       | 15,787,404         | 12,712,168         |
| Plaza Reynosa   | Tamaulipas          | 1991 | 1995 | dic-14 | 2,765,270          | 0.83%       | 8,253,916          | 7,160,662          |
| Paseo Solidaridad   | Sonora              | 2016 | 2016 | may-16 | 4,790,131          | 1.43%       | 15,038,401         | 9,914,827          |
| Plaza Bella Ramos Arizpe                                  | Coahuila            | 2008 | 2008 | dic-08 | 4,901,587          | 1.46%       | 14,763,328         | 11,259,126         |
| Macroplaza San Luis                                       | San Luis Potosí     | 2014 | 2016 | oct-16 | 9,860,558          | 2.94%       | 28,862,500         | 23,115,000         |
| Paseo Alcalde   | Jalisco             | 2014 | 2016 | oct-16 | 6,276,160          | 1.87%       | 19,263,072         | 15,303,413         |
| Punto San Isidro  | Jalisco             | 2008 | 2009 | dic-17 | 4,141,358          | 1.24%       | 12,079,293         | 9,770,189          |
| Punto Oriente   | Jalisco             | 2007 | 2011 | dic-17 | 5,664,768          | 1.69%       | 16,765,803         | 13,705,784         |
| Paseo Hipódromo <sup>[1]</sup>                            | Estado de México    | 2014 | 2014 | dic-17 | 6,427,020          | 1.92%       | 15,178,873         | 7,025,642          |
| Urban Village   | Nuevo León          | 2015 | 2015 | dic-17 | 15,407,947         | 4.60%       | 45,008,377         | 33,366,469         |
| <b>TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO</b> <sup>[2]</sup> |                     |      |      |        | <b>334,998,290</b> | <b>100%</b> | <b>989,946,186</b> | <b>764,924,765</b> |

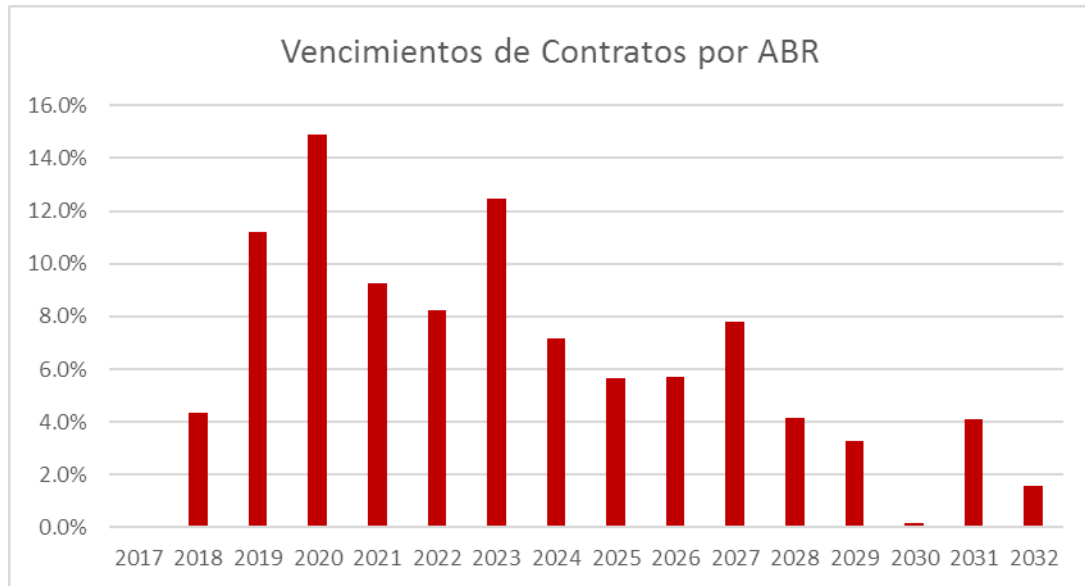
<sup>[1]</sup> Plaza en proceso de estabilización.

<sup>[2]</sup> No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.

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 3T18:



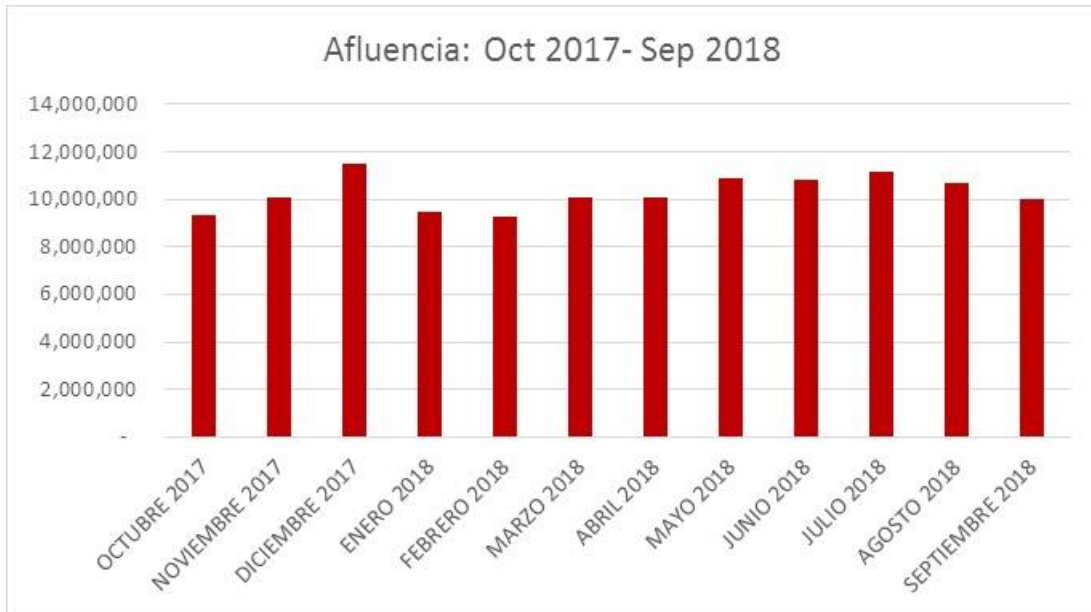
### ***2.5) Ingreso por rentas fijas***

Durante el 3T18, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 354.4 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación no controladora ascendieron a Ps. 372,2 millones.

### ***2.6) Gráfica relativa al número de visitantes***

La afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados por el periodo comprendido de septiembre de 2017 a septiembre de 2018 alcanzó aproximadamente los 123 millones de visitantes.

Durante el 3T18, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 32 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 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 30 de septiembre 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 (3T18) | % Ocupación (2T18) | Avance de Obra <sup>[1]</sup> |
|-----------------|------------------|-------|---------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Paseo Hipódromo | Estado de México | 7,478 | 4,700   | 5,877         | 79%                | 79%                | 98%                           |

<sup>[1]</sup> 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 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 30 de septiembre 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 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 30 de septiembre de 2018, cuenta con una ocupación del 99.4%.





### 3. Propiedades estabilizadas

| Plaza                                | Estado           | Año apertura | ABR m2 | Afluencia Ult Trimestre | Anclas                                   |
|--------------------------------------|------------------|--------------|--------|-------------------------|--|
| Urban Village Ciudadela <sup>1</sup> | Jalisco          | 2014         | 51,979 | 1,221,729               | Walmart, Cinépolis y Best Buy            |
| Centro Comercial Galerías del Valle  | Baja California  | 2014         | 34,451 | 1,487,668               | Walmart y Cinépolis                      |
| Plaza Real Reynosa                   | Tamaulipas       | 2005         | 35,850 | 1,347,097               | HEB, Cinemex y Home Depot                |
| Paseo Santa Catarina                 | Nuevo León       | 2006         | 37,605 | 2,379,736               | Walmart, Suburbia y Cinemex              |
| Plaza Palmira                        | Campeche         | 2009         | 29,785 | 725,695                 | Chedraui, Cinemex                        |
| Plaza Nogalera                       | Coahuila         | 2006         | 41,889 | 1,422,105               | HEB, Cinépolis y Home Depot              |
| Gran Plaza Cancún                    | Quintana Roo     | 2006         | 26,643 | 1,343,327               | Suburbia, Cinépolis y Walmart*           |
| Plaza Bella Anáhuac                  | Nuevo León       | 2003         | 27,332 | 1,571,888               | HEB y Cinemex                            |
| Paseo Reforma                        | Tamaulipas       | 2014         | 40,983 | 1,138,285               | Walmart, Home Depot y Cinépolis.         |
| Plaza Real Saltillo                  | Coahuila         | 2000         | 16,506 | 976,955                 | HEB y Cinemex                            |
| Plaza Lincoln                        | Nuevo León       | 2007         | 28,167 | 1,149,388               | HEB, Suburbia y Cinemex                  |
| Centro Comercial Lago Real           | Nayarit          | 2014         | 26,191 | 1,197,801               | Walmart y Cinépolis                      |
| Plaza Monumental                     | Chihuahua        | 2008         | 17,204 | 532,212                 | Walmart y Cinépolis                      |
| Plaza Universidad                    | Hidalgo          | 2006         | 17,298 | 1,023,232               | Bodega Aurrerá                           |
| Centro Comercial López Mateos        | Chihuahua        | 2014         | 22,439 | 491,513                 | Soriana                                  |
| Plaza Las Haciendas                  | Estado de México | 2006         | 16,480 | 751,210                 | Bodega Aurrerá                           |
| Plaza Bella Mexiquense               | Estado de México | 2006         | 18,774 | 928,590                 | Bodega Aurrerá y Cinemex                 |
| Macroplaza Oaxaca                    | Oaxaca           | 2014         | 26,347 | 1,360,423               | 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 | 359,769                 | Mi Tienda del Ahorro (HEB)               |
| Centro Comercial Puerta de Hierro    | Hidalgo          | 2014         | 16,271 | 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 | 344,016   | Walmart                       |
| Plaza Reynosa                         | Tamaulipas          | 2014 | 10,745 | ND        | Bodega Aurrerá                |
| Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>2</sup> | Coahuila            | 2008 | 15,583 | 433,826   | Bodega Aurrerá y Cinemex      |
| Paseo Solidaridad                     | Sonora              | 2016 | 13,343 | 393,925   | Tienda Ley y Cinemex          |
| Paseo Alcalde                         | Jalisco             | 2016 | 12,212 | 553,531   | Walmart y Cinemex             |
| Macroplaza San Luis                   | San Luis Potosí     | 2016 | 19,010 | 604,077   | 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 | 27,961 | ND        | HEB y Lowe's                  |
| Macroplaza Insurgentes <sup>3</sup>   | Baja California     | 2006 | 54,872 | 3,796,890 | Walmart, Sam's y Cinemex      |
| Macroplaza Estadio <sup>3</sup>       | Michoacán           | 2011 | 17,511 | 658,283   | Walmart y Cinemex             |
| Plaza Bella Frontera <sup>3</sup>     | Coahuila            | 2011 | 9,029  | 352,843   | 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 dejo de ser una participación no controladora.

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

## EVENTOS RELEVANTES POR EL 3T18

### EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (20 de julio de 2018)

ASUNTO PLANI Anuncia Resultados del Segundo Trimestre 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 "\$").

### 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 2T18, de las cuales 806,000 m<sup>2</sup> de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 2T17, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 53,000 m<sup>2</sup>, 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 remodelación. 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.
- 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.

## 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 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>[7]</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.

---

<sup>7</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, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

Los dos pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio de 35 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 93.8%<sup>8</sup>, generando un NOI durante el 3T18 de Ps. 294.6 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.

---

<sup>8</sup> No incluye aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> 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 LAS OPERACIONES

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

#### Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2018, de fueron de Ps. 354.4 millones en comparación con los Ps. 286.6 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2017, lo cual representa un aumento del 23.7%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 65.8 millones en ingresos por arrendamiento durante el 3T18, derivado de las plazas que iniciaron operaciones durante el último trimestre de 2017 como; Paseo Hipódromo y Urban Village, así como las dos adquisiciones en el mes de noviembre Punto Oriente y Punto San Isidro; un incremento de Ps. 2.0 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. 150.2 millones por el período de tres meses terminado al 30 septiembre de 2018, en comparación con los Ps. 119.1 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 26.2%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 20.0 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, un incremento por Ps. 8.7 millones en sueldos y salarios, así como una disminución de Ps. 0.5 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 septiembre de 2018 fue un ingreso de Ps. 81.7 millones en comparación con un gasto de Ps. 48.9 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. 189.8 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2018, en comparación con los Ps. 126.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento del 49.6%. 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 septiembre de 2018 fue de Ps. 81.8 millones, en comparación con la pérdida neta por Ps. 5.9 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 1489.6%. 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y 2017**  
 (En miles de pesos)

|   | Al 30 de<br>septiembre de<br>2018 | Al 30 de<br>septiembre de<br>2017 | Variación<br>%   |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Ingresos por:   |                                   |                                   |                  |
| Rentas  | \$ 348,540                        | 282,736                           | 23.3%            |
| Administración de plazas y comisiones por arrendamiento                                     | 5,860                             | 3,834                             | 52.8%            |
| <b>Total de Ingresos</b>  | <b>354,400</b>                    | <b>286,570</b>                    | <b>23.7%</b>     |
| Costos y gastos de operación:   |                                   |                                   |                  |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad   | (62,941)                          | (42,946)                          | 46.6%            |
| Estimación de cuentas incobrables   | (2,777)                           | (5,380)                           | (48.4%)          |
| Gastos de administración inmobiliarios  | (4,976)                           | (4,979)                           | (0.1%)           |
| Sueldos y salarios  | (50,598)                          | (41,863)                          | 20.9%            |
| Depreciación y amortización   | (6,917)                           | (2,356)                           | 193.6%           |
| Gastos generales  | (22,038)                          | (21,546)                          | 2.3%             |
| <b>Total de costos y gastos de operación</b>  | <b>(150,247)</b>                  | <b>(119,070)</b>                  | <b>26.2%</b>     |
| Otros ingresos (gastos):  |                                   |                                   |                  |
| Incremento (decremento) en el valor razonable de propiedades de inversión                   | 79,540                            | (48,267)                          | (264.8%)         |
| Otros ingresos, neto  | 2,189                             | (648)                             | (437.8%)         |
| <b>Total de otros ingresos (gastos), neto</b>   | <b>81,729</b>                     | <b>(48,915)</b>                   | <b>(267.1%)</b>  |
| <b>Utilidad de operación</b>  | <b>285,882</b>                    | <b>118,585</b>                    | <b>141.1%</b>    |
| (Costos) ingresos financieros:  |                                   |                                   |                  |
| Gasto por intereses   | (167,500)                         | (133,394)                         | 25.6%            |
| Gasto por intereses arrendamiento   | (1,865)                           | -                                 | 100.0%           |
| Ingreso por intereses   | 3,473                             | 8,331                             | (58.3%)          |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros   | (23,769)                          | (1,573)                           | 1411.1%          |
| Pérdida en cambios, neta  | (115)                             | (250)                             | (53.6%)          |
| <b>Costo financiero, neto</b>   | <b>(189,776)</b>                  | <b>(126,886)</b>                  | <b>49.6%</b>     |
| Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable | 19,741                            | 4,035                             | 389.2%           |
| <b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>                                  | <b>115,847</b>                    | <b>(4,266)</b>                    | <b>(2815.6%)</b> |
| Impuestos a la utilidad   |                                   |                                   |                  |
| Sobre base fiscal   | (12,522)                          | (14,062)                          | (10.9%)          |
| Diferidos   | (21,547)                          | 12,443                            | (273.2%)         |
| <b>Total impuestos a la utilidad</b>  | <b>(34,069)</b>                   | <b>(1,619)</b>                    | <b>2004.5%</b>   |
| <b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>  | <b>\$ 81,778</b>                  | <b>(5,885)</b>                    | <b>(1489.6%)</b> |
| Utilidad neta consolidada atribuible a:   |                                   |                                   |                  |
| Participación controladora  | 71,572                            | 2,555                             | 2701.5%          |
| Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes            | 2,880                             | (3,270)                           | (188.1%)         |
| Participación no controladora   | 7,326                             | (5,170)                           | (241.7%)         |
| <b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>  | <b>\$ 81,778</b>                  | <b>(5,885)</b>                    | <b>(1489.6%)</b> |



**Resultados de operaciones por los periodos de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2018 y 2017****Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018, de fueron de Ps. 1,044,6 millones en comparación con los Ps. 859.4 millones del periodo de nueve meses terminando el 30 de septiembre de 2017, lo cual representa un aumento del 21.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 182.5 millones en ingresos por arrendamiento, así como un incremento de Ps. 2.7 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. 424.6 millones por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018, en comparación con los Ps. 358.7 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 18.4%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 48.9 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, un incremento por Ps. 23.6 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, neto**

El total de otros gastos, neto por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018 fue un gasto de Ps. 45.6 millones en comparación con un gasto de Ps. 1.6 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. 500.2 millones por el periodo de nueve meses terminando el 30 de septiembre de 2018, en comparación con los Ps. 389.6 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento del 28.4%. 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 nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018 fue de Ps. 102.4 millones, en comparación con la utilidad neta por Ps. 132.7 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 22.8%. 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017**  
(En miles de pesos)

|   | Al 30 de<br>septiembre de 2018 | Al 30 de<br>septiembre de 2017 | Variación<br>% |
|---|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Ingresos por:   |                                |                                |                |
| Rentas  | \$ 1,028,593                   | 846,122                        | 21.6%          |
| Administración de plazas y comisiones por arrendamiento                                     | 15,969                         | 13,262                         | 20.4%          |
| <b>Total de Ingresos</b>  | <b>1,044,562</b>               | <b>859,384</b>                 | <b>21.5%</b>   |
| Costos y gastos de operación:   |                                |                                |                |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad   | (177,130)                      | (128,261)                      | 38.1%          |
| Estimación de cuentas incobrables   | (11,405)                       | (16,952)                       | (32.7%)        |
| Gastos de administración inmobiliarios  | (15,015)                       | (15,024)                       | (0.1%)         |
| Sueldos y salarios  | (149,982)                      | (126,392)                      | 18.7%          |
| Depreciación y amortización   | (14,046)                       | (7,440)                        | 88.8%          |
| Gastos generales  | (57,027)                       | (64,660)                       | (11.8%)        |
| <b>Total de costos y gastos de operación</b>  | <b>(424,605)</b>               | <b>(358,729)</b>               | <b>18.4%</b>   |
| Otros (gastos) ingresos:  |                                |                                |                |
| Decremento en el valor razonable de propiedades de inversión                                | (51,704)                       | (1,495)                        | 3358.5%        |
| Otros ingresos, neto  | 6,104                          | (90)                           | (6882.2%)      |
| <b>Total de gastos, neto</b>  | <b>(45,600)</b>                | <b>(1,585)</b>                 | <b>2777.0%</b> |
| <b>Utilidad de operación</b>  | <b>574,357</b>                 | <b>499,070</b>                 | <b>15.1%</b>   |
| (Costos) ingresos financieros:  |                                |                                |                |
| Gasto por intereses   | (474,700)                      | (375,517)                      | 26.4%          |
| Gasto por intereses arrendamiento   | (5,483)                        |                                | 100.0%         |
| Ingreso por intereses   | 21,104                         | 23,874                         | (11.6%)        |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros   | (40,435)                       | (36,773)                       | 10.0%          |
| Pérdida en cambios, neta  | (668)                          | (1,176)                        | (43.0%)        |
| <b>Costo financiero, neto</b>   | <b>(500,182)</b>               | <b>(389,592)</b>               | <b>28.4%</b>   |
| Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable | 70,352                         | 54,102                         | 30.0%          |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>  | <b>144,527</b>                 | <b>163,580</b>                 | <b>(11.6%)</b> |
| Impuestos a la utilidad   |                                |                                |                |
| Sobre base fiscal   | (45,316)                       | (33,293)                       | 36.1%          |
| Diferidos   | 3,216                          | 2,379                          | 35.2%          |
| <b>Total impuestos a la utilidad</b>  | <b>(42,100)</b>                | <b>(30,914)</b>                | <b>36.2%</b>   |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>  | <b>\$ 102,427</b>              | <b>132,666</b>                 | <b>(22.8%)</b> |
| Utilidad neta consolidada atribuible a:   |                                |                                |                |
| Participación controladora  | 94,313                         | 101,995                        | (7.5%)         |
| Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes            | (1,372)                        | 18,888                         | (107.3%)       |
| Participación no controladora   | 9,486                          | 11,783                         | (19.5%)        |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>  | <b>\$ 102,427</b>              | <b>132,666</b>                 | <b>(22.8%)</b> |

## Estados de Situación Financiera

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

|  | Al 30 de septiembre<br>de 2018 | Al 31 de diciembre<br>de 2017 | Variación<br>% |
|--|--------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>ACTIVO</b>                                      |                                |                               |                |
| Activo circulante:                                 |                                |                               |                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                | \$ 299,553                     | 330,627                       | (9.4%)         |
| Cuentas por cobrar, neto                           | 18,267                         | 26,122                        | (30.1%)        |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar | 221,854                        | 259,048                       | (14.4%)        |
| Pagos anticipados                                  | 168,286                        | 182,548                       | (7.8%)         |
| Derechos de uso de arrendamiento circulante        | 9,380                          | -                             | 100.0%         |
| <b>Total de activo circulante</b>                  | <b>717,340</b>                 | <b>798,345</b>                | <b>(10.1%)</b> |
| Activo no circulante:                              |                                |                               |                |
| Propiedades de inversión                           | 12,443,089                     | 12,366,520                    | 0.6%           |
| Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto   | 71,945                         | 75,097                        | (4.2%)         |
| Derechos de uso de arrendamiento largo plazo       | 7,084                          | -                             | 100.0%         |
| Otras inversiones permanentes                      | 577,969                        | 534,995                       | 8.0%           |
| Impuestos a la utilidad diferidos                  | 199,950                        | 199,950                       | 0.0%           |
| Instrumentos financieros derivados                 | 42,340                         | 48,253                        | (12.3%)        |
| Otros activos no circulantes, neto                 | 48,413                         | 47,562                        | 1.8%           |
| Pagos anticipados                                  | 24,914                         | 18,420                        | 35.3%          |
| Efectivo restringido                               | 117,710                        | 107,071                       | 9.9%           |
| <b>Total de activo no circulante</b>               | <b>13,533,414</b>              | <b>13,397,868</b>             | <b>1.0%</b>    |
| <b>Total del activo</b>                            | <b>\$ 14,250,754</b>           | <b>14,196,213</b>             | <b>0.4%</b>    |

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

|   | Al 30 de septiembre<br>de 2018 | Al 31 de diciembre<br>de 2017 | Variación<br>% |
|---|--------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                            |                                |                               |                |
| Pasivo circulante:  |                                |                               |                |
| Vencimiento circulante de deuda a largo plazo               | \$ 126,227                     | 101,076                       | 24.9%          |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar                 | 63,796                         | 95,244                        | (33.0%)        |
| Impuestos, provisiones y gastos acumulados                  | 105,105                        | 164,696                       | (36.2%)        |
| Participación de los trabajadores en la utilidad            | 282                            | 93                            | 201.0%         |
| Anticipos de rentas   | 15,603                         | 16,057                        | (2.8%)         |
| Impuestos a la utilidad                                     | 8,245                          | 3,544                         | 132.6%         |
| Arrendamientos por pagar porción circulante                 | 9,566                          |                               | 100.0%         |
| <b>Total de pasivo circulante</b>                           | <b>328,824</b>                 | <b>380,710</b>                | <b>(13.6%)</b> |
| Pasivo no circulante:                                       |                                |                               |                |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes    | 6,364,413                      | 6,307,760                     | 0.9%           |
| Honorario por desempeño inmobiliario                        | 235,478                        | 235,478                       | 0.0%           |
| Impuestos a la utilidad diferidos                           | 544,362                        | 547,582                       | (0.6%)         |
| Ingresos por realizar                                       | 28,581                         | 37,582                        | (24.0%)        |
| Depósitos en garantía                                       | 85,720                         | 80,617                        | 6.3%           |
| Obligaciones por beneficios al retiro                       | 692                            | 692                           | 0.0%           |
| Provisiones a largo plazo                                   | 25,874                         | 25,874                        | 0.0%           |
| Arrendamientos por pagar                                    | 7,695                          | -                             | 100.0%         |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes | 1,169,003                      | 1,215,901                     | (3.9%)         |
| <b>Total de pasivo no circulante</b>                        | <b>8,461,818</b>               | <b>8,451,486</b>              | <b>0.1%</b>    |
| <b>Total del pasivo</b>                                     | <b>8,790,642</b>               | <b>8,832,196</b>              | <b>(0.5%)</b>  |
| Capital contable:   |                                |                               |                |
| Inversión neta controladora de los accionistas              | 4,254,423                      | 4,253,709                     | 0.0%           |
| Prima por emisión en suscripción de acciones                | 27,390                         | 14,223                        | 92.6%          |
| Utilidades retenidas  | 677,177                        | 596,174                       | 13.6%          |
| Capital neto atribuible a la participación controladora     | 4,958,990                      | 4,864,106                     | 2.0%           |
| Participación no controladora                               | 501,122                        | 499,911                       | 0.2%           |
| <b>Total de capital contable</b>                            | <b>5,460,112</b>               | <b>5,364,017</b>              | <b>1.8%</b>    |
| <b>Total del pasivo y capital contable</b>                  | <b>\$ 14,250,754</b>           | <b>14,196,213</b>             | <b>0.4%</b>    |

## SITUACIÓN FINANCIERA

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2018 ascendió a Ps. 299.6 millones, una disminución de Ps. 31.0 millones o 9.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 330.6 millones. La disminución del efectivo se debe principalmente a las erogaciones incurridas en proyectos en construcción, como se indica en la explicación de variaciones del estado de flujos de efectivo por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017.

### Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2018 ascendieron a Ps. 221.9 millones, una disminución de Ps. 37.1 millones o 14.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 259.0 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a pagos provisionales del impuesto sobre la renta, así como saldos a favor pendientes de obtener en devolución de ISR e IVA.

### Derechos de uso de arrendamiento a corto y largo plazo

El 1º de enero de 2018, Planigrupo realizó la adopción anticipada de la IFRS 16 “Arrendamientos”, con la cual los arrendamientos operativos dejan de reconocerse directamente en resultados, reconociendo el activo contractual y la obligación de pagos mínimos futuros que deberá hacer el Grupo por sus arrendamientos celebrados. Los montos de activos reconocidos, deberán registrarse considerando una tasa de descuento apropiada para cada tipo de arrendamiento.

Al 30 de septiembre de 2018, los rubros de derechos de arrendamiento a corto plazo por Ps. 9.4 millones y a largo plazo por Ps. 7.1 millones, incluyen el registro contable de los contratos vigentes que Planigrupo ha celebrado con terceros, registrados a su valor presente neto. La contracuenta en el pasivo tiene el nombre de arrendamientos por pagar a corto y largo plazo.

Con motivo de la adopción anticipada de la norma, por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2018, el Grupo ha reconocido un cargo a resultados por Ps. 6.2 millones por amortización de derechos de arrendamiento y un cargo a los gastos financieros por Ps. 5.5 millones.

### Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 36 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de propiedades de inversión ascendió a Ps. 12,443.1 millones, un incremento de Ps. 76.6 millones o 0.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 12,366.5 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de disminución en la valuación de las propiedades por Ps. 51.7 millones, neto de adiciones de capex por Ps. 128.3 millones.

### Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2018 ascendió a Ps. 71.9 millones, una disminución por Ps. 3.1 millones o 4.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 75.0 millones, que corresponde a las adiciones de mobiliario y equipo en el periodo, netas de la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo.

### **Otras inversiones permanentes**

Las otras inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2018 ascendieron a Ps. 578.0 millones, un incremento por Ps. 43.0 millones o 8.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 535.0 millones. El incremento en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/979, el cual mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002, en el cual se mantiene una participación del 40% y no se tiene control a la fecha de estos estados financieros.

### **Instrumentos financieros derivados**

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2018 es de Ps. 42.3 millones, una disminución por Ps. 6.0 millones o 12.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 48.3 millones. La variación en este rubro corresponde al efecto neto de adiciones en el periodo, neto de los cargos a resultados por valuación de instrumentos.

### **Pasivo circulante**

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2018 ascendió a Ps. 328.8 millones, con lo que tuvo un incremento de Ps. 29.1 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 380.7 millones. Los principales incrementos correspondieron a pasivos pendientes al 30 de septiembre de 2018, incluyendo cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos acumulados, compensado por un incremento en el pasivo de impuestos a la utilidad al 30 de septiembre de 2018. La variación del vencimiento circulante de deuda a largo plazo se explica en el párrafo siguiente.

### **Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes**

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 30 de septiembre de 2018 ascendió a Ps. 6,364.4 y Ps. 126.2 millones, respectivamente, teniendo un incremento de Ps. 56.7 millones o 0.9% y Ps. 25.2 millones o 24.9%, respectivamente, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por Ps. 6,307.8 y Ps. 101.1 millones de dichas cuentas. El incremento en los saldos de estos rubros se debe principalmente a la deuda adicional contratada en el periodo, así como los intereses por pagar reconocidos al cierre del periodo.

**Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo**  
**Periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017**  
(en miles de Pesos)

|  | Al 30 de<br>septiembre de<br>2018 | Al 30 de<br>septiembre de<br>2017 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación:                        |                                   |                                   |
| Utilidad neta consolidada del periodo                                  | \$ 102,427                        | 132,666                           |
| Ajustes por:   |                                   |                                   |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión           | 51,704                            | 1,495                             |
| Depreciación y amortización  | 7,895                             | 7,440                             |
| Amortización derechos arrendamiento                                    | 6,151                             | -                                 |
| Pagos basados en acciones  | 13,167                            | 29                                |
| Impuestos a la utilidad  | 42,100                            | 30,914                            |
| Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes      | (70,352)                          | (54,102)                          |
| Intereses a favor  | (21,105)                          | (23,874)                          |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros                        | 40,435                            | 29,636                            |
| Intereses a cargo  | 480,182                           | 375,517                           |
| <b>Subtotal</b>  | <b>652,604</b>                    | <b>499,721</b>                    |
| Cambios en:  |                                   |                                   |
| Cuentas por cobrar comerciales   | 7,855                             | (7,636)                           |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto               | 37,194                            | 3,639                             |
| Pagos anticipados  | 7,768                             | (26,779)                          |
| Otros activos no circulantes, neto                                     | (852)                             | 332                               |
| Cuentas por pagar y provisiones  | (31,448)                          | (5,008)                           |
| Arrendamientos pagados   | (9,856)                           | -                                 |
| Impuestos y gastos acumulados  | (66,494)                          | (1,776)                           |
| Impuestos a la utilidad pagados  | (40,619)                          | (89,175)                          |
| Otros pasivos no circulantes   | 8,922                             | 11,723                            |
| <b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b> | <b>565,074</b>                    | <b>385,041</b>                    |

**Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo**  
**Periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017**  
(en miles de Pesos)

|   | <b>Al 30 de<br/>septiembre de<br/>2018</b> | <b>Al 30 de<br/>septiembre de<br/>2017</b> |
|---|--|--|
| Actividades de inversión:   |  |  |
| Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto<br>y otras inversiones permanentes | 27,378                                     | 51,334                                     |
| Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones                                     | (4,743)                                    | (4,972)                                    |
| Adquisición de propiedades de inversión   | (128,273)                                  | (476,978)                                  |
| Intereses cobrados  | 21,105                                     | 29,636                                     |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>                  | <b>(84,533)</b>                            | <b>(400,980)</b>                           |
| Actividades de financiamiento:  |  |  |
| Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso<br>tenedores y fideicomitentes | (61,033)                                   | (74,081)                                   |
| Préstamos obtenidos   | 2,161,727                                  | 750,468                                    |
| Pagos del principal de préstamos  | (2,092,448)                                | (407,482)                                  |
| Intereses pagados   | (474,700)                                  | (392,310)                                  |
| Instrumentos financieros derivados pagados  | (34,522)                                   | (42,136)                                   |
| Efectivo restringido  | <b>(10,639)</b>                            | <b>(37,880)</b>                            |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>             | <b>(511,615)</b>                           | <b>(203,421)</b>                           |
| <b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                          | <b>(31,074)</b>                            | <b>(219,360)</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>\$ 299,553</b>                          | <b>480,728</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 30 de septiembre de 2018, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 42.3 millones, una cifra equivalente al 0.3% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.5% de nuestros pasivos totales, equivalente al 0.8% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre 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 septiembre de 2018, nuestra liquidez era de Ps. 717.3 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 5.0% 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 septiembre de 2018.

### Deuda

Al 30 de septiembre de 2018, nuestra deuda insoluble total por la participación controladora, era de Ps. 6,490.6 millones, del monto total de la deuda, al 3T18, Ps. 126.2 millones era deuda a corto plazo y Ps. 6,364.4 millones deuda a largo plazo.

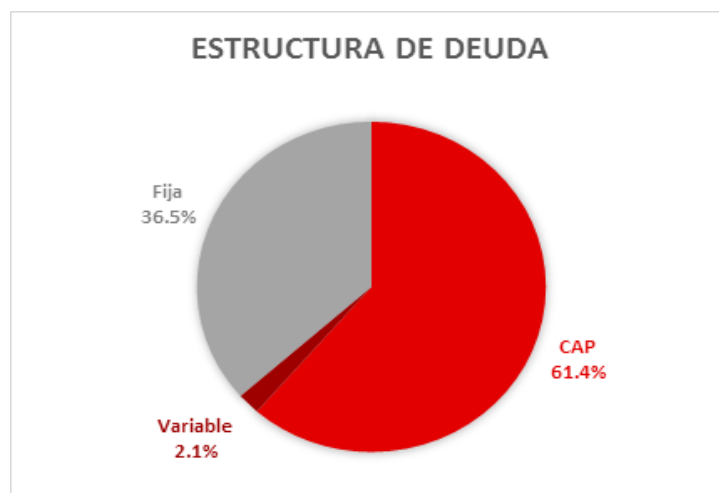
El LTV de PLANIGRUPO al 3T18 es de 43.2%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

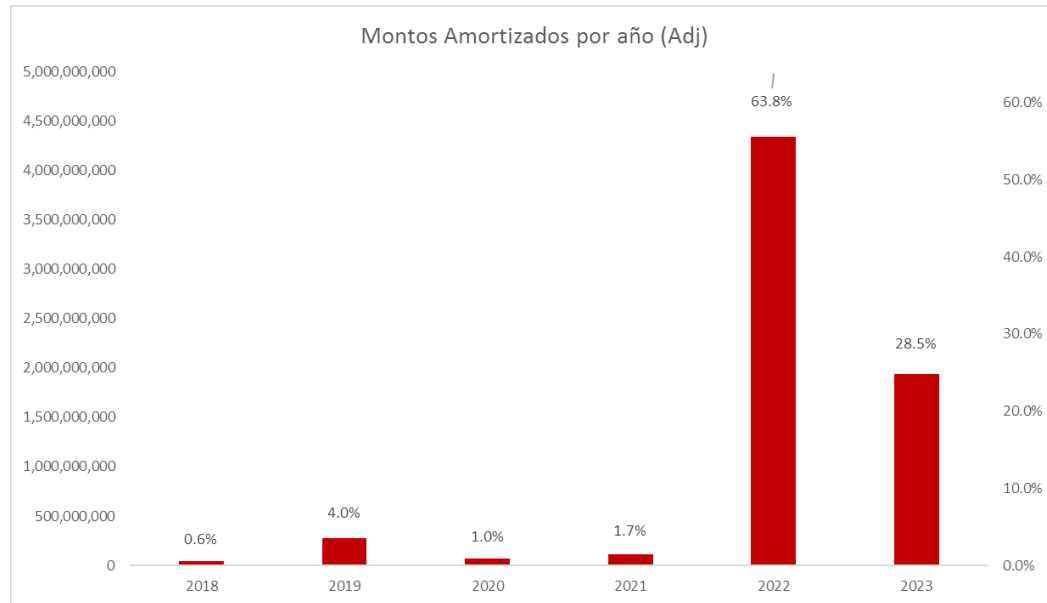
El LTV al 3T18, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora fue de 42.1 %.

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

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2018, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora es de Ps. 6,781.1 millones, de los cuales el 2.1% corresponde a una tasa de interés variable, el 61.4% 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 septiembre de 2018, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 128.3 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 30 de septiembre 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 Tercer Trimestre de 2018**

**Fecha:** Viernes 26 de octubre 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:** PLANI (tono de voz)