



# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



*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 Cuarto Trimestre de 2017

**Ciudad de México, a 6 de febrero de 2018** – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 42 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al cuarto trimestre (en lo sucesivo el “4T17”) y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 (en lo sucesivo “2017”).

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

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

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

- **NOI**, por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *netos de* la estimación para cuentas incobrables, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje, de dividir el NOI entre el total de ingresos.
- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización.
- **FFO**, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, *más* depreciación y amortización, *menos* el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, más los gastos relacionados con la compra de activos, más (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y más (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- **FFO Ajustado**, lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor (“loan to value”) es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo en relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.

- **Deuda Neta**, se refiere al saldo total de la deuda *menos* efectivo y equivalentes de efectivo.

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

Asimismo, es importante precisar que, para una mejor lectura del ente consolidado PLANIGRUPO y subsidiarias, la información financiera consolidada correspondiente al año “2016” que se muestra, incluye nuestros ingresos y gastos totales, la cual ha sido proformada para efectos de comparabilidad, considerando nuestras operaciones de ingresos y gastos consolidados, incluyendo información comparativa de periodos anteriores. Esta información difiere en su presentación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 preparados bajo NIIF, ya que la consolidación de información financiera proveniente de algunas subsidiarias tuvo lugar el 30 de junio de 2016.

## HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 813,700 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 4T17<sup>1</sup>, de las cuales 780,000 m<sup>2</sup> de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 4T16, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 27,000 m<sup>2</sup>, representando 3.5% de incremento.
- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 4T17, se debe a la adquisición de dos nuevas plazas estabilizadas en el Estado de Jalisco (Punto Oriente y Punto San Isidro).
- Al finalizar el 4T17, la tasa de ocupación fue del 94.3%. Esta ocupación es sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), el cual se encuentra en etapa de remodelación<sup>2</sup>. Al finalizar el 4T16, la tasa de ocupación fue de 93.9%. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 4T17 fue de 92.7%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T17 fue de Ps. 142.0, un aumento del 2.0% comparado con el 4T16 que fue de Ps. 139.2.
- Al 31 de diciembre de 2017, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 120 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, manteniendo el nivel de visitantes por año.
- Continuamos invirtiendo en actividades de capex para recarpetear y actualizar las fachadas del estacionamiento de Macroplaza Insurgentes.

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

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

## **HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS**

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



## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Al finalizar el año 2017, PLANIGRUPO continúa reportando un comportamiento positivo. Los ingresos totales correspondientes al año 2017 alcanzaron los Ps. 1,235.7 millones generando un incremento del 8.2%, respecto al año inmediato anterior. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 981.1 millones generando un incremento del 8.5% con respecto al año anterior. El EBITDA correspondiente al año 2017 alcanzo los Ps. 753.7 millones obteniendo un incremento del 9.4%, respecto al año anterior.

Durante el cuarto trimestre de 2107 el NOI alcanzó los Ps. 256.4 millones, obteniendo un incremento del 8.0% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Con respecto al EBITDA durante el cuarto trimestre fue de Ps. 208.4, obteniendo un incremento del 8.6% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana aumentó durante el 4T17 a 94.3%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a diciembre de 2017 en nuestros centros comerciales fue de aproximadamente 120 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.

Con fecha 30 de noviembre de 2017, se adquirieron dos centros comerciales estabilizados ubicados en el Estado de Jalisco, con una inversión total, incluyendo gastos de cierre, de aproximadamente Ps. 400 millones, contribuyendo aproximadamente con Ps. 30 millones de NOI anual al portafolio actual, y aumentando a su vez, de 34 a 36 el número de nuestras propiedades en toda la República Mexicana, convirtiendo a la Zona Metropolitana de Guadalajara, en la segunda área con más centros comerciales de nuestro portafolio.

Asimismo, los centros comerciales “Urban Village” ubicado en Monterrey, Nuevo León y “Paseo Hipódromo” ubicado en Naucalpan de Juárez, Estado de México, iniciaron operaciones en noviembre y diciembre de 2017, respectivamente.

Lo anterior demuestra que en PLANIGRUPO se ha logrado nuestro plan de negocios, al haber adquirido y desarrollado 6 centros comerciales en los últimos 24 meses, confirmando, la solvencia, capacidad de la Sociedad y el compromiso de esta última para con sus Accionistas.

Atentamente

**Elliott Mark Bross Umann**  
Director General de PLANIGRUPO

## NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 42 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 34 de los cuales operamos actualmente y 2 de los cuales también somos propietarios y están en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 34 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR Total de aproximadamente 780,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 813,700 m<sup>2</sup><sup>[1]</sup>. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 4T17 contábamos con más de 1,950 contratos de arrendamientos, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

## PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

### 1) Indicadores Financieros

La siguiente tabla presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	2017 <sup>[2]</sup>	2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %
Ingresos totales	1,235,741	1,142,107	8.2%
Estimación para cuentas incobrables	(22,217)	(10,291)	115.9%
Ingresos totales- netos	1,213,524	1,131,816	7.2%
NOI	981,060	904,041	8.5%
Margen de NOI	80.8%	79.9%	0.9%
EBITDA	753,728	689,147	9.4%
Margen de EBITDA	62.1%	60.9%	1.2%
FFO	189,106	287,983	(34.3%)
FFO Ajustado	167,635	236,364	(29.1%)

<sup>[1]</sup> La información financiera relativa a 2016, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2017.

<sup>[2]</sup> Se incluyen los resultados proformados en 2017 y 2016 para mostrar en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.

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

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

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 4T17 y 4T16 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	2017 <sup>[2]</sup>	2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %	4T 2017 <sup>[1]</sup>	4T 2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %
<b>Ingresos totales</b>	<b>1,235,741</b>	<b>1,142,107</b>	<b>8.2%</b>	<b>317,249</b>	<b>300,732</b>	<b>5.5%</b>
<b>Estimación para cuentas incobrables</b>	<b>(22,217)</b>	<b>(10,291)</b>	<b>115.9%</b>	<b>(5,265)</b>	<b>(5,940)</b>	<b>(11.4%)</b>
<b>Ingresos totales- netos</b>	<b>1,213,524</b>	<b>1,131,816</b>	<b>7.2%</b>	<b>311,984</b>	<b>294,792</b>	<b>5.8%</b>
<b>NOI</b>	<b>981,060</b>	<b>904,041</b>	<b>8.5%</b>	<b>256,395</b>	<b>237,451</b>	<b>8.0%</b>
<b>Margen de NOI</b>	<b>80.8%</b>	<b>79.9%</b>	<b>0.9%</b>	<b>82.2%</b>	<b>80.5%</b>	<b>1.7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>753,728</b>	<b>689,147</b>	<b>9.4%</b>	<b>208,352</b>	<b>191,881</b>	<b>8.6%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>62.1%</b>	<b>60.9%</b>	<b>1.2%</b>	<b>66.8%</b>	<b>65.1%</b>	<b>1.7%</b>
<b>FFO</b>	<b>189,106</b>	<b>287,983</b>	<b>(34.3%)</b>	<b>19,548</b>	<b>83,249</b>	<b>(76.5%)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>167,635</b>	<b>236,364</b>	<b>(29.1%)</b>	<b>15,181</b>	<b>74,239</b>	<b>(79.6%)</b>

	2017*	2016*	Var. %
<b>LTV</b>	<b>41.5%</b>	<b>37.1%</b>	<b>4.4%</b>

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

	2017 <sup>[1]</sup>	2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %	4T 2017 <sup>[1]</sup>	4T 2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %
<b>NOI</b>						
Ingresos por arrendamiento	1,223,648	1,126,282	8.6%	313,979	293,058	7.1%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	12,093	15,825	(23.6%)	3,270	7,674	(57.4%)
Estimación para cuentas incobrables	(22,217)	(10,291)	115.9%	(5,265)	(5,940)	(11.4%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(175,799)	(171,982)	2.2%	(41,460)	(42,782)	(3.1%)
Costo de personal operativo	(56,665)	(55,793)	1.6%	(14,130)	(14,559)	(3.0%)
<b>NOI</b>	<b>981,060</b>	<b>904,041</b>	<b>8.5%</b>	<b>256,395</b>	<b>237,451</b>	<b>8.0%</b>
<b>Margen de NOI</b>	<b>80.8%</b>	<b>79.9%</b>	<b>0.9%</b>	<b>82.2%</b>	<b>80.5%</b>	<b>1.7%</b>

[1] La información financiera relativa a 2016, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2017.

[2] Se incluyen los resultados proformados en 2017 y 2016 para mostrar en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.

	2017 <sup>[1]</sup>	2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %	4T 2017 <sup>[1]</sup>	4T 2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %
<b>EBITDA</b>						
Ingresos totales	1,235,741	1,142,107	8.2%	317,249	300,732	5.5%
Costos de operación	(195,517)	(191,640)	2.0%	(46,154)	(47,745)	(3.3%)
Gastos de operación	(299,996)	(299,209)	0.3%	(66,928)	(87,793)	(23.8%)
Otros ingresos, neto	132,813	1,158,773	(88.5%)	118,392	247,411	(52.1%)
<i>Utilidad de operación</i>	873,041	1,810,031	(51.8%)	322,559	412,605	(21.8%)
Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(131,652)	(1,120,678)	(88.3%)	(117,099)	(224,570)	(47.9%)
Otros gastos (ingresos)- no recurrentes	2,007	(15,577)	(112.9%)	-	-	0.0%
Depreciación y amortización	10,332	15,371	(32.8%)	2,892	3,846	(24.8%)
<b>EBITDA</b>	<b>753,728</b>	<b>689,147</b>	<b>9.4%</b>	<b>208,352</b>	<b>191,881</b>	<b>8.6%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>62.1%</b>	<b>60.9%</b>	<b>1.2%</b>	<b>66.8%</b>	<b>65.1%</b>	<b>1.7%</b>

	2017 <sup>[1]</sup>	2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %	4T 2017 <sup>[1]</sup>	4T 2016 <sup>[1][2]</sup>	Var. %
<b>FFO</b>						
Utilidad neta	254,984	1,174,514	(78.3%)	122,318	255,122	(52.1%)
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	(131,653)	(1,120,679)	(88.3%)	(117,099)	(224,570)	(47.9%)
Depreciación y amortización	10,332	15,371	(32.8%)	2,892	3,556	(18.7%)
Valuación de instrumentos financieros	29,740	1,011	2841.5%	(13,495)	1,011	(1434.7%)
Otros gastos	5,341	1,701	214.0%	2,191	1,701	28.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	20,362	216,065	(90.6%)	22,741	46,429	(51.0%)
<b>FFO</b>	<b>189,106</b>	<b>287,983</b>	<b>(34.3%)</b>	<b>19,548</b>	<b>83,249</b>	<b>(76.5%)</b>

## FFO AJUSTADO

FFO	189,106	287,983	(34.3%)	19,548	83,249	(76.5%)
CAPEX de Mantenimiento	(21,471)	(51,619)	(58.4%)	(4,367)	(9,010)	(51.5%)
<b>FFO ajustado</b>	<b>167,635</b>	<b>236,364</b>	<b>(29.1%)</b>	<b>15,181</b>	<b>74,239</b>	<b>(79.6%)</b>

[1] La información financiera relativa a 2016, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2017.

[2] Se incluyen los resultados proformados en 2017 y 2016 para mostrar en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.



## 2) Indicadores Operativos

	2017	2016	Var. %
Número de Propiedades en operación y estabilizadas	34	32	6.3%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	752,000	3.7%
Ocupaciones <sup>(1)</sup>	94.3%	93.9%	0.4%
Precio Promedio m <sup>2</sup>	142.0	139.2	2.0%

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

### 2.1) Portafolio en Operación

Al 4T17, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 34 centros comerciales en operación y 2 en proceso de estabilización, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestros centros comerciales al finalizar el 4T17:

#### 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%	72%
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%	81%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.2%	99%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,643	3.3%	89%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,332	3.4%	98%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,983	5.1%	97%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	94%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	28,167	3.5%	81%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,191	3.3%	99%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,204	2.2%	94%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	93%
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%	89%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	mayo-2013	18,774	2.4%	81%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.3%	99%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	91%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	81%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,271	2.0%	100%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.2%	100%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.2%	100%

Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.3%	98%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.3%	92%
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>[3]</sup>	Coahuila	2008	2008	diciembre-2008	15,583	2.0%	90%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,343	1.7%	82%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.5%	99%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.4%	95%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	7,958	1.0%	99%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.3%	99%
Macroplaza Insurgentes <sup>[4]</sup>	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	100%
Macroplaza Estadio <sup>[4]</sup>	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	97%
Plaza Bella Frontera <sup>[4]</sup>	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	85%

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

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

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

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

## 2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 4T17, los 34 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m<sup>2</sup> de ABR<sup>1</sup>. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.

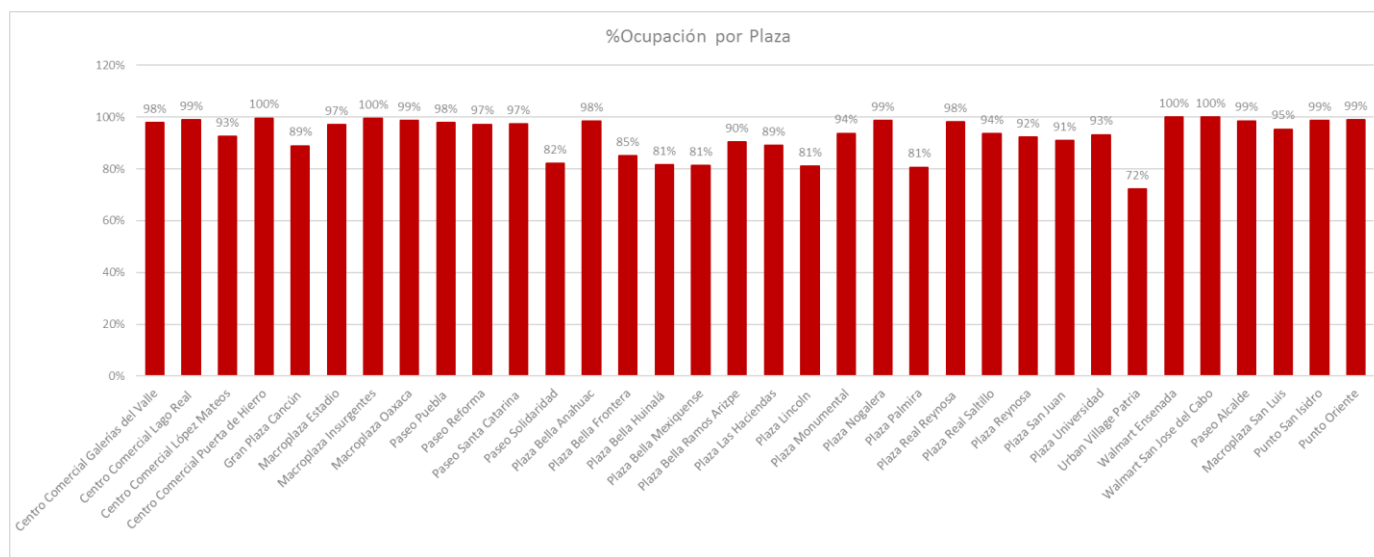
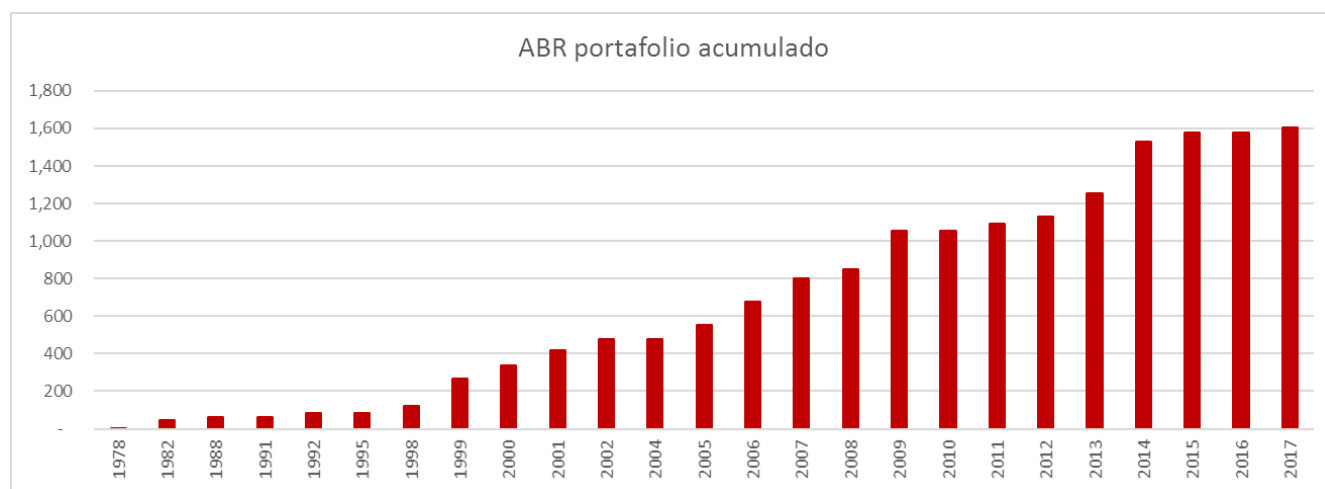


<sup>1</sup> No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

### 2.3) Ocupación

Al 4T17, la tasa de ocupación fue del 94.3% 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 92.7%.

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



## 2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento<sup>1</sup>

Al 31 de diciembre de 2017, contábamos con más de 1,950 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart<sup>2</sup> con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 23.8% y 17.0% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 34 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 21 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart y 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 13 centros comerciales y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzados 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 4T17, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 3.3 años y con nuestras tiendas ancla era de 9.9 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 4T17.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T17 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2017(Ps.)	NOI 2017 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	17,472,764	6.89%	69,700,239	55,047,484
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	22,824,286	7.69%	89,146,290	68,917,955
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	dic-14	17,531,390	5.91%	68,705,328	51,655,876
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	17,070,177	5.75%	74,997,723	57,218,045
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,769,653	3.63%	43,666,318	26,925,299
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,038,922	5.40%	62,566,567	51,952,902
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	17,366,292	5.85%	67,760,183	52,172,765
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	14,447,500	4.87%	56,830,734	47,456,854
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	15,890,618	5.35%	64,487,987	49,951,886
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,062,365	4.06%	47,129,587	36,843,063
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,327,149	3.48%	41,117,796	29,826,148
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	12,518,028	4.22%	49,525,297	38,901,280

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

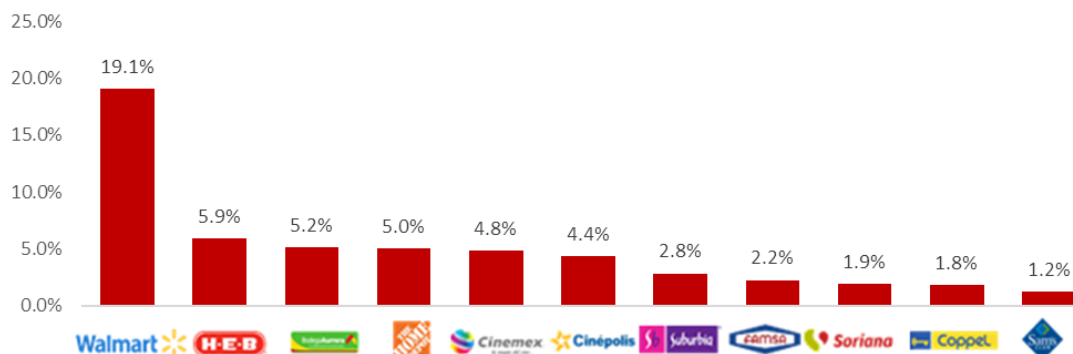
<sup>2</sup> Excluye *Suburbia*, el cual fue adquirido por *El Puerto Liverpool S.A.B. de C.V.* el 4 de abril de 2017.

Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	8,835,927	2.98%	33,664,616	26,856,187
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	7,883,070	2.66%	31,864,236	23,319,860
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,147,838	2.07%	25,166,558	17,926,584
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	5,868,782	1.98%	27,377,271	18,240,303
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	5,316,816	1.79%	20,867,781	15,024,713
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	jul-14	15,861,544	5.34%	61,340,534	49,663,024
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,340,443	1.13%	13,017,173	9,052,383
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	3,709,770	1.25%	14,068,156	9,578,353
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,674,946	0.90%	10,709,670	8,048,122
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	4,978,554	1.68%	19,576,960	18,702,779
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,725,179	0.92%	10,626,373	10,189,443
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	dic-13	5,195,020	1.75%	19,728,505	15,778,869
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,620,876	0.88%	10,400,735	9,110,651
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	2016	may-16	4,733,362	1.59%	18,952,715	13,295,704
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	dic-08	4,589,860	1.55%	18,306,785	13,868,885
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	oct-16	9,372,850	3.16%	35,829,288	28,642,370
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	oct-16	6,026,448	2.03%	22,679,976	17,870,261
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	2017	1,372,611	0.46%	1,372,611	1,219,297
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	2017	1,744,950	0.59%	1,744,950	1,372,611
Paseo Hipódromo <sup>[1]</sup>	Estado de México	2014	2014	2017	4,723,929	1.59%	4,723,929	3,503,746
Urban Village <sup>[1]</sup>	Nuevo León	2015	2015	-	4,807,491	1.62%	4,807,491	3,041,062
<b>TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO</b>					<b>296,849,410</b>	<b>100%</b>	<b>1,142,460,362</b>	<b>881,174,764</b>

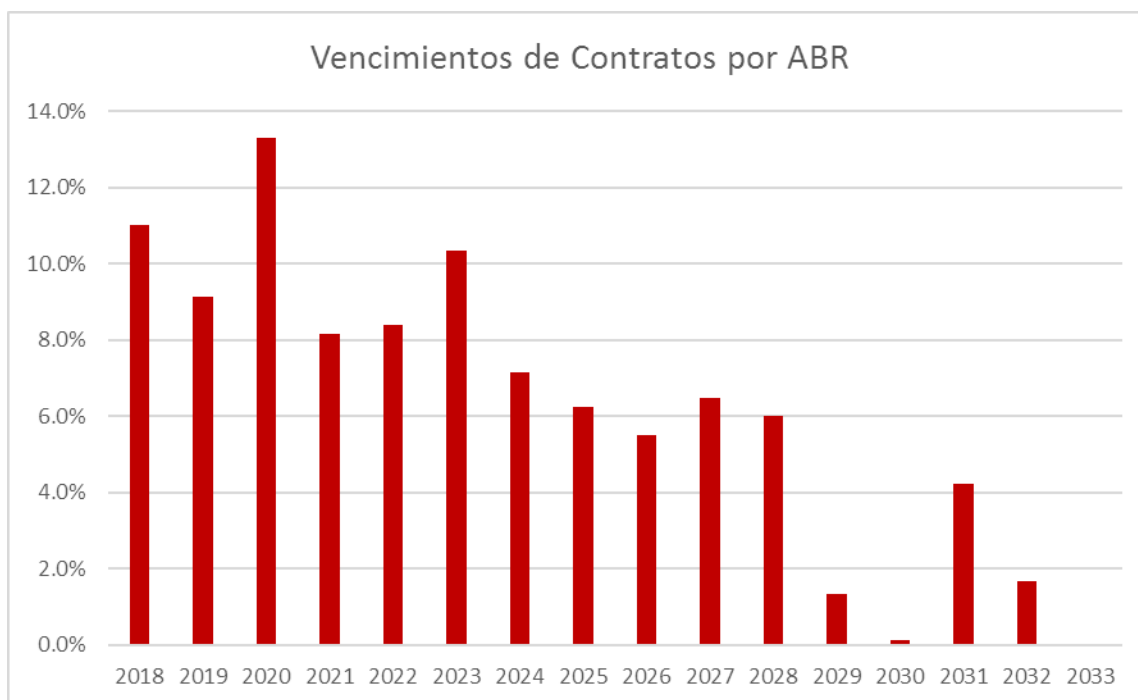
<sup>[1]</sup> Plazas en proceso de estabilización



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



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 4T17:



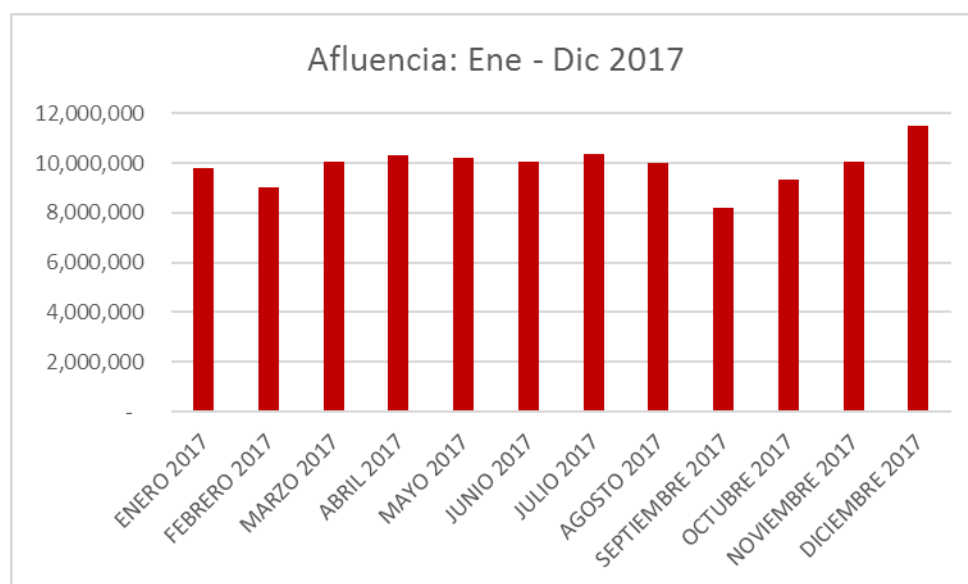
### 2.5) Ingreso por rentas fijas

- En el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los ingresos por rentas consolidados alcanzaron Ps. 1,146 millones. Nuestros ingresos por rentas consolidados incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzaron Ps. 1,235.7 millones.
- Durante el 4T17, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 299.6 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación no controladora ascendieron a Ps. 317.2 millones.

### 2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

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

Durante el 4T17, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 29 millones de visitantes.



### 2.7) Propiedades en proceso de estabilización

#### a) Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,700 m<sup>2</sup> de terreno y aproximadamente 7,500 m<sup>2</sup> de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de diciembre de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 79% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en diciembre del 2017, por lo que se encuentra en proceso de estabilización.



## b) Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por dos tiendas de autoservicio HEB y Lowe's, así como un complejo de cines Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m<sup>2</sup> de terreno y aproximadamente 26,500 m<sup>2</sup> de ABR. Al 31 de diciembre de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 92% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en noviembre 2017, por lo que se encuentra en periodo de estabilización.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (4T17)	% Ocupación (3T17)	Avance de Obra <sup>[1]</sup>
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	5,923	79%	68%	91%
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	26,437	46,300	24,427	92%	92%	93%

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

## 2.8) Adquisiciones recientes

### c) Punto San Isidro

Punto San Isidro es un centro comercial de un nivel ubicado en la ciudad de Zapopan, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 20,700 m<sup>2</sup> de terreno y tiene aproximadamente 8,000 m<sup>2</sup> de ABR. Se encuentra anclado por la tienda de autoservicio Superama. Al 31 de diciembre de 2017, cuenta con una ocupación del 98.6%.



### d) Punto Oriente

Punto Oriente es un centro comercial de dos niveles ubicado en la ciudad de Guadalajara, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 28,300 m<sup>2</sup> de terreno y tiene aproximadamente 19,000 m<sup>2</sup> de ABR. Se encuentra anclado por las tiendas de autoservicio Home Depot y Coppel, así como por un complejo de cines de Cinépolis. Al 31 de diciembre de 2017, cuenta con una ocupación del 99.0%.



## 2.9) Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T17	Anclas
Urban Village Ciudadela <sup>1</sup>	Jalisco	2010	51,979	1,289,474	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	34,451	1,510,762	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,850	1,349,295	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,347,901	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,785	731,582	Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	1,495,755	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	1,586,453	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,332	1,508,701	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,983	1,283,625	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	1,542,905	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,167	1,148,430	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,191	1,120,398	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	684,476	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	1,065,642	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,439	726,842	Soriana



Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	744,634	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2007	18,774	983,637	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	1,486,598	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,473	ND <sup>4</sup>	Cinépolis, Bodega Aurrerá y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,577	514,911	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,271	ND	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	407,067	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>2</sup>	Coahuila	2008	15,583	731,054	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,343	406,816	Casa Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	623,693	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	727,773	Walmart y Cinépolis
Macroplaza Insurgentes <sup>3</sup>	Baja California	2007	54,872	3,773,896	Walmart, Sam's y Cinemex
Punto San Isidro	Jalisco	2009	7,478	ND	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	26,437	ND	Home Depot y Cinépolis
Macroplaza Estadio <sup>3</sup>	Michoacán	2011	17,511	690,654	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera <sup>3</sup>	Coahuila	2011	9,029	415,687	Bodega Aurrerá

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

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

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

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

## EVENTOS RELEVANTES POR EL 4T17

### Refinanciamiento de Créditos respecto de Propiedades

**Ciudad de México, a 5 de octubre de 2017** – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), informa al público inversionista que, con fecha 25 de septiembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo de manera exitosa el refinanciamiento de ciertos créditos correspondientes a cuatro propiedades de PLANIGRUPO, por un monto total de Mx\$843,600,000.00 (ochocientos cuarenta y tres millones seiscientos mil pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos).

Dicho refinanciamiento mejora aún más las condiciones de los créditos con los que contábamos anteriormente ya que, en primer lugar, se refinanciaron vencimientos exigibles en el año 2018, por un nuevo plazo de 5 (cinco) años; en segundo, el primer año del plazo es sólo pago de intereses, tomando en cuenta que en los créditos anteriores ya se estaba amortizando capital; en tercero, se uniformó el calendario de amortización, quedando en más de 25 años, y por último, se pactó una tasa fija que permanecerá vigente por todo el plazo del crédito.

Lo anterior, confirma la solvencia y la excelente capacidad crediticia de la Sociedad y el compromiso de ésta última para con sus accionistas.

#### *Sobre Planigrupo*

Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

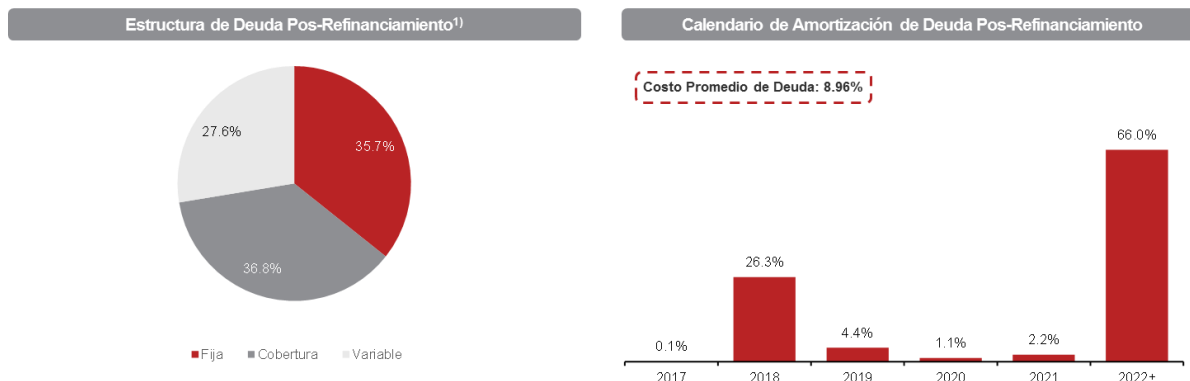
### Refinanciamiento de Créditos respecto de Propiedades

**Ciudad de México, a 5 de octubre de 2017** – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), informa al público inversionista que, de acuerdo a los Eventos Relevantes publicados recientemente por mi representada en relación con los diversos refinanciamientos llevados a cabo, se proporciona un resumen de dichos refinanciamientos, así como una gráfica explicativa de cómo se compone la deuda al día de hoy.

- 1) 30 de agosto de 2017: Se llevó a cabo el refinanciamiento de créditos correspondientes a nueve propiedades de PLANIGRUPO, por un monto total de Mx\$1,763,000,000.00 (mil setecientos sesenta y tres millones de pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos).
- 2) 7 de septiembre de 2017: A través de la co-inversión y participación que ostenta en los certificados bursátiles de desarrollo con clave de pizarra PLANICK12, del cual Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario sustituto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3095 (antes Fideicomiso Irrevocable número F/306606), se llevó a cabo el refinanciamiento de un crédito con vencimiento en 2017, correspondiente a otra propiedad, por un monto total de Mx\$340,000,000.00 (trescientos cuarenta millones de pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos).
- 3) 25 de septiembre de 2017: Se llevó a cabo el refinanciamiento de créditos correspondientes a cuatro propiedades de PLANIGRUPO, por un monto total de Mx\$843,600,000.00 (ochocientos cuarenta y tres millones seiscientos mil pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos).
- 4) 26 de septiembre de 2017: A través de la co-inversión y participación que ostenta en los certificados bursátiles de desarrollo con clave de pizarra PLANICK12, del cual Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX

Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario sustituto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3095 (antes Fideicomiso Irrevocable número F/306606) y mediante la consolidación de seis créditos en un solo crédito, el cual está sujeto a ciertas condiciones, se llevó a cabo el refinanciamiento de seis propiedades, por un monto total de Mx\$1,630,000,000.00 (mil seiscientos treinta millones de pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) disponible en dos tramos, por un periodo de hasta 12 meses.

Lo anterior, da como resultado el refinanciamiento exitoso de créditos por \$4,576,600,000.00 (cuatro mil quinientos setenta y seis millones seiscientos mil pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), por lo que, derivado de ello, nuestro perfil de deuda se compone de la siguiente manera:



1) Deuda total de MX\$6,373 millones.

Lo anterior, nuevamente confirma la solvencia y la excelente capacidad crediticia de la Sociedad y el compromiso de ésta última para con sus accionistas.

### *Sobre Planigrupo*

Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

**Planigrupo anuncia que derivado de las condiciones imperantes en el mercado, ha decidido posponer la oferta pública subsecuente de acciones**

**Ciudad de México, a 17 de octubre de 2017** – 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*) anuncia al público inversionista que ha decidido postergar la oferta pública de suscripción y pago de acciones que tenía programada en virtud de que las condiciones en los mercados financieros no fueron óptimas para concluir la colocación de acciones.

Planigrupo cuenta una sólida posición financiera y continuará con la ejecución de su plan de negocios como lo ha hecho hasta ahora. La empresa observará la evolución de los mercados de valores nacionales e internacionales para identificar condiciones que permitan concretar la oferta pública subsecuente de acciones en una fecha futura.

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V., es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

---

**PLANI Anuncia Resultados del Tercer Trimestre 2017**

**Ciudad de México, a 26 de octubre de 2017** – 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 41 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 (en lo sucesivo el “3T17”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 (en lo sucesivo “9M17”).

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 “\$”).

**Planigrupo anuncia inversión en dos centros comerciales en el estado de Jalisco**

**Ciudad de México, a 16 de noviembre de 2017** – 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*) anuncia al público inversionista que, con fecha 8 de noviembre de 2017, celebró un contrato privado de compraventa, sujeto a ciertas condiciones, para la adquisición de dos centros comerciales estabilizados ubicados en el Estado de Jalisco, cuya inversión total será, incluyendo gastos de cierre, de aproximadamente \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), cantidad que se compone tanto de capital como de deuda. En caso de que se cumplan las condiciones establecidas en el contrato privado de compraventa mencionado anteriormente, la formalización de la adquisición se llevará a cabo antes de que concluya el cuarto trimestre del año en curso.

Lo anterior, es el resultado de la solidez financiera de Planigrupo, tal y como lo demuestran los resultados del tercer trimestre de 2017. En dicho periodo, el NOI de Planigrupo totalizó en Ps. 240 millones, incrementando 6.2% vs. el 3T16, mientras que, en los UDM, el NOI continuó mostrando un crecimiento de doble dígito, ubicándose en 11.5% vs. el mismo periodo del año anterior, destacando los crecimientos UDM en: Ingresos Totales de +9.8% AsA y en EBITDA de +14.8% AsA. Asimismo, el margen EBITDA del tercer trimestre de 2017, mantuvo su tendencia al alza al ubicarse en 62.6%, aumentando 120 pbs. Por otro lado, en el mismo periodo, destacó la solidez de la tasa de ocupación, nuevamente cercana al 94%.

Por lo anterior, Planigrupo continuará con la ejecución de su plan de negocios como lo ha hecho hasta ahora.

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V., es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México

**Planigrupo anuncia adquisición de dos centros comerciales en el estado de Jalisco**

**Ciudad de México, a 4 de diciembre de 2017** – 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*), en complemento al evento relevante publicado el día 16 de noviembre de 2017, anuncia al público inversionista que con fecha 30 de noviembre de 2017, formalizó y concluyó de manera exitosa la adquisición de 2 centros comerciales estabilizados ubicados en el Estado de Jalisco, representando una inversión total, incluyendo gastos de cierre, de aproximadamente \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos).

La adquisición de dicho portafolio, contribuirá con aproximadamente \$30,000,000.00 (treinta millones de pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) de NOI anual al portafolio actual, y aumentará, de 34 (treinta y cuatro) a 36 (treinta y seis), el número de propiedades de la Sociedad en toda la República Mexicana, convirtiendo a la zona metropolitana de Guadalajara, en la segunda zona metropolitana con más centros comerciales de nuestro portafolio.

---

En el mes de noviembre inauguramos Urban Village, localizado sobre la avenida Garza Sada en el sur de la ciudad de Monterrey, por lo que habremos logrado nuestro plan de negocios, al haber adquirido y desarrollado 6 (seis) centros comerciales en los últimos 24 meses.

Lo anterior, es el resultado de la solidez financiera de PLANIGRUPO, tal y como lo demuestran los resultados del tercer trimestre de 2017. En dicho periodo, el NOI de PLANIGRUPO totalizó en \$240,000,000.00 (doscientos cuarenta millones 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), incrementando 6.2% vs. el 3T16, mientras que, en los UDM, el NOI continuó mostrando un crecimiento de doble dígito, ubicándose en 11.5% vs. el mismo periodo del año anterior, destacando los crecimientos UDM en: Ingresos Totales de +9.8% AsA y en EBITDA de +14.8% AsA. Asimismo, el margen EBITDA del tercer trimestre de 2017, mantuvo su tendencia al alza al ubicarse en 62.6%, aumentando 120 pbs. Por otro lado, en el mismo periodo, destacó la solidez de la tasa de ocupación, nuevamente cercana al 94%.

Por lo anterior, PLANIGRUPO continuará con la ejecución de su plan de negocios como lo ha hecho hasta ahora.

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V., es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 41 años de experiencia en el desarrollo y operación de centros comerciales en México.

## **NATURALEZA DEL NEGOCIO**

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 41 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 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales (de los cuales 2 se encuentran en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 34 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 34 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 780,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 813,700 m<sup>2</sup> <sup>[1]</sup>, el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

## **OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO**

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

---

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



arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

## ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

Los dos pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio de 34 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 94.3%<sup>1</sup>, generando un NOI en el año terminado al 31 de diciembre de 2017 de Ps. 981.1 y durante el 4T17 de Ps. 256.4 millones proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales.
- Segundo, nuestros 2 proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de 2 plazas estabilizadas, nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos tres semestres.

## FACTORES DE RIESGO Y LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

## SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas y comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos

<sup>1</sup> No incluye aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación de UVC. No incluye plazas en proceso de estabilización.

derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.

- ***Costo y gastos de operación.*** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, estimación para cuentas incobrables, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- ***Otros ingresos (gastos), neto.*** Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.
- ***Ingresos y costos financieros.*** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios, neta.
- ***Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes.*** Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales), así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.
- ***Impuestos a la utilidad.*** Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.

---

**Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 31 diciembre de 2017 y 2016****Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron de Ps. 304.5 millones en comparación con los Ps. 279.9 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2016, lo cual representa un aumento del 8.8%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 24.2 millones en ingresos por arrendamiento durante el 4T17, así como un incremento de Ps. 0.4 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

El incremento en los ingresos por arrendamiento se debe principalmente a incremento en la ocupación derivado de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, incremento por inflación anual aplicada a las rentas anuales, así como aumento en las rentas variables.

**Costos y gastos de operación**

El total de costos y gastos de operación fue de Ps. 131.6 millones por el período de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2017, en comparación con los Ps. 147.2 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución del 10.6%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 11.4 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre, una disminución en Ps. 14.6 millones en sueldos y salarios, así como una disminución de Ps.12.0 millones en gastos generales, debido a eficiencias obtenidas principalmente en los costos y gastos de oficina y otros gastos generales.

**Otros (gastos) ingreso, neto**

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2017 fue un gasto de Ps. 19.1 millones en comparación con un ingreso de Ps. 201.6 millones por el mismo periodo del año anterior. Esta disminución en los otros ingresos obtenidos se atribuyó principalmente a un menor incremento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de avalúos practicados por terceros independientes, en los cuales se considera la transacción de oferta pública realizada en junio de 2016, la cual generó un incremento significativo de las propiedades de inversión en el año anterior, el cual ya no tuvo en 2017 el impacto financiero que se tuvo en 2016, cuando ocurre el cambio en metodología de valuación por la transacción de mercado ocurrida el año pasado.

**Costo financiero, neto**

El costo financiero, neto ascendió en Ps. 113.9 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de diciembre de 2017, en comparación con los Ps. 99.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento del 14.0%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses atribuibles a la deuda adicional que adquirimos en relación con el desarrollo y adquisición de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados.

**Utilidad neta consolidada del periodo**

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 122.3 millones, en comparación con la utilidad neta por Ps.238.2 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 48.6%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

A continuación, se muestra la información relativa a los estados consolidados intermedios de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

**Estados consolidados intermedios de resultados**  
**Períodos de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(En miles de pesos)**

	2017	2016	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 299,590	275,416	8.8%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	4,953	4,530	9.3%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>304,543</b>	<b>279,946</b>	<b>8.8%</b>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(43,108)	(31,752)	35.8%
Reserva de cuentas incobrables	(5,082)	(4,477)	13.5%
Gastos de administración inmobiliarios	(4,694)	(4,963)	(5.4%)
Sueldos y salarios	(54,199)	(68,823)	(21.2%)
Depreciación y amortización	(2,892)	(3,556)	(18.7%)
Gastos generales	(21,608)	(33,593)	(35.7%)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(131,583)</b>	<b>(147,164)</b>	<b>(10.6%)</b>
Otros (gastos) ingresos:			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(20,124)	179,811	(111.2%)
Otros ingresos, neto	1,038	21,777	(95.2%)
<b>Total de otros (gastos) ingresos, neto</b>	<b>(19,086)</b>	<b>201,588</b>	<b>(109.5%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>153,874</b>	<b>334,370</b>	<b>(54.0%)</b>
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(134,319)	(104,380)	28.7%
Ingreso por intereses	13,662	5,705	139.5%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	7,033	(1,117)	(729.6%)
Pérdida en cambios, neta	(261)	(125)	108.8%
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(113,885)</b>	<b>(99,917)</b>	<b>14.0%</b>
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	145,371	79,252	83.4%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>185,360</b>	<b>313,705</b>	<b>(40.9%)</b>
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base legal	(40,301)	(7,189)	460.6%
Diferidos	(22,741)	(68,356)	(66.7%)
<b>Total impuestos a la utilidad</b>	<b>(63,042)</b>	<b>(75,545)</b>	<b>(16.5%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 122,318</b>	<b>238,160</b>	<b>(48.6%)</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	119,855	(230,026)	(152.1%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(464)	123,530	(100.4%)
Participación no controladora	2,927	344,656	(99.2%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 122,318</b>	<b>238,160</b>	<b>(48.6%)</b>

**Resultados de operaciones por los años concluidos el 31 de diciembre de 2017 y 2016****Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron de Ps. 1,163.9 millones en comparación con los Ps. 1,064.6 millones del periodo terminando el 31 de diciembre de 2016, lo cual representa un aumento del 9.3%. Este aumento se atribuyó a un incremento de Ps. 99.3 millones en ingresos por arrendamiento durante 2017, así como un incremento de Ps. 0.1 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el año anterior.

El incremento en los ingresos por arrendamiento se debe principalmente a incremento en la ocupación, incremento por inflación anual, así como aumento en las rentas variables.

**Costos y Gastos de Operación**

El total de costos y gastos fue de Ps. 490.3 millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, en comparación con los Ps. 475.0 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 3.2%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 13.1 millones, una disminución en Ps. 5.0 millones en la depreciación y amortización, un aumento de Ps.6.9 millones en gastos generales, así como un incremento en la reserva de cuentas incobrables de Ps.13.2.

**Otros (gastos)ingresos, neto**

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2017 fue un gasto por Ps. 20.7 millones, en comparación con un ingreso de Ps. 1,037.4 millones del año anterior. Esta disminución en los otros ingresos obtenidos, se atribuyó principalmente a un menor incremento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, en los cuales se considera la transacción de oferta pública realizada en junio de 2016, la cual generó un incremento significativo de las propiedades de inversión en el año anterior, el cual ya no tuvo en 2017 el impacto financiero que se tuvo en 2016, cuando ocurre el cambio en metodología de valuación por la transacción de mercado ocurrida el año pasado.

**Costo financiero, neto**

El costo financiero, neto ascendió a Ps. 503.4 millones en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, en comparación con los Ps. 347.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 44.7%. El incremento se debe principalmente al aumento del gasto por intereses atribuibles a 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. Asimismo, el costo financiero incluye el efecto no realizado en valuación de instrumentos financieros por Ps. 29.7 millones, relativo a efectos de valor razonable no realizados de las coberturas para tasa de intereses para los pasivos de las plazas: Macroplaza San Luis, Paseo Alcalde, Paseo Solidaridad; Plaza los Cabos, Ensenada, Paseo Hipódromo, Urban Village y Macroplaza Oaxaca.

**Utilidad neta consolidada**

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 255.0 millones, en comparación con Ps. 1,174.5 millones del año anterior, lo cual representa una disminución de 68.2%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.



**Estados consolidados de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
y consolidado proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
(En miles de pesos)**

	2017	2016	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 1,145,712	1,046,471	9.5%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	18,215	18,115	0.6%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,163,927</b>	<b>1,064,586</b>	<b>9.3%</b>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(171,369)	(158,245)	8.3%
Reserva de cuentas incobrables	(22,034)	(8,828)	149.6%
Gastos de administración inmobiliarios	(19,718)	(19,658)	0.3%
Sueldos y salarios	(180,591)	(179,723)	0.5%
Depreciación y amortización	(10,332)	(15,371)	(32.8%)
Gastos generales	(86,268)	(93,175)	(7.4%)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(490,312)</b>	<b>(475,000)</b>	<b>3.2%</b>
Otros (gastos) ingresos:			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(21,619)	1,000,416	(102.2%)
Otros ingresos, neto	948	37,034	(97.4%)
<b>Total de otros (gastos) ingresos, neto</b>	<b>(20,671)</b>	<b>1,037,450</b>	<b>(102.0%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>652,944</b>	<b>1,627,036</b>	<b>(59.9%)</b>
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(509,836)	(363,737)	40.2%
Ingreso por intereses	37,536	16,854	122.7%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(29,740)	(1,011)	2841.6%
Pérdida en cambios, neta	(1,437)	12	(12075.0%)
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(503,477)</b>	<b>(347,882)</b>	<b>44.7%</b>
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	199,473	169,768	17.5%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>348,940</b>	<b>1,448,922</b>	<b>(75.9%)</b>
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base legal	(73,594)	(58,343)	26.1%
Diferidos	(20,362)	(216,065)	(90.6%)
<b>Total impuestos a la utilidad</b>	<b>(93,956)</b>	<b>(274,408)</b>	<b>(65.8%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 254,984</b>	<b>1,174,514</b>	<b>(78.3%)</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	221,851	512,561	(36.2%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	18,423	123,530	(85.1%)
Participación no controladora	14,710	538,423	(94.8%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 254,984</b>	<b>1,174,514</b>	<b>(78.3%)</b>

*Estados de Situación Financiera*

Estados de situación financiera consolidados  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos)

	2017	2016	Variación %
<b>ACTIVO</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 330,627	700,088	(52.8%)
Cuentas por cobrar, neto	26,122	18,429	41.7%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	321,078	235,322	36.4%
Pagos anticipados	197,033	146,987	34.0%
<b>Total de activo circulante</b>	<b>874,861</b>	<b>1,100,826</b>	<b>(20.5%)</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,366,520	11,462,249	7.9%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	75,097	75,683	(0.8%)
Otras inversiones permanentes	535,565	375,541	42.6%
Impuestos a la utilidad diferidos	262,800	262,800	0.0%
Instrumentos financieros derivados	48,253	22,152	117.8%
Otros activos no circulantes, neto	51,073	47,112	8.4%
Efectivo restringido	107,071	79,439	34.8%
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>13,446,379</b>	<b>12,324,976</b>	<b>9.1%</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 14,321,240</b>	<b>13,425,802</b>	<b>6.7%</b>

**Estados de situación financiera consolidados  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos)**

	2017	2016	Variación %
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 106,855	420,498	(74.6%)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	103,056	96,593	6.7%
Impuestos, provisiones y gastos acumulados	154,679	138,692	11.5%
Participación de los trabajadores en la utilidad	93	568	(83.5%)
Anticipos de rentas	16,057	12,015	33.6%
Impuestos a la utilidad	67,209	57,100	17.7%
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>447,950</b>	<b>725,466</b>	<b>(38.3%)</b>
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,301,980	5,296,288	19.0%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	587,909	567,547	3.6%
Ingresos por realizar	37,582	17,667	112.7%
Depósitos en garantía	80,617	72,250	11.6%
Obligaciones por beneficios al retiro	692	636	8.8%
Provisiones Largo plazo	25,872		
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,215,901	1,328,701	(8.5%)
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>8,486,031</b>	<b>7,518,567</b>	<b>12.9%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>8,933,981</b>	<b>8,244,033</b>	<b>8.4%</b>
Capital contable:			
Inversión neta controladora de los accionistas	4,253,709	4,251,172	0.1%
Prima por emisión en suscripción de acciones	14,223	3,139	353.1%
Utilidades retenidas	619,416	397,565	55.8%
<b>Capital neto atribuible a la participación controladora</b>	<b>4,887,348</b>	<b>4,651,876</b>	<b>5.1%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>499,911</b>	<b>529,893</b>	<b>(5.7%)</b>
<b>Total de capital contable</b>	<b>5,387,259</b>	<b>5,181,769</b>	<b>4.0%</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 14,321,240</b>	<b>13,425,802</b>	<b>6.7%</b>

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo**  
**Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
(en miles de Pesos)

	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 254,984	1,174,514
Ajustes por:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	21,619	(1,000,416)
Depreciación y amortización	10,332	15,371
Pagos basados en acciones	13,622	3,139
Impuestos a la utilidad	93,956	274,408
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(199,473)	(169,768)
Intereses a favor	(37,536)	(16,854)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	29,740	1,011
Intereses a cargo	509,836	363,737
<b>Subtotal</b>	<b>697,079</b>	<b>645,305</b>
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales, impuestos por recuperar y otras cuentas	(7,693)	(4,715)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(85,756)	(37,157)
Pagos anticipados	(31,627)	90,884
Otros activos no circulantes, neto	(3,956)	(4,849)
Cuentas por pagar y provisiones	3,954	(27,283)
Impuestos y gastos acumulados	15,958	(19,230)
Impuestos a la utilidad pagados	(63,485)	(34,660)
Otros pasivos no circulantes	21,820	(55,109)
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>546,293</b>	<b>553,186</b>

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo**  
**Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
(en miles de Pesos)

	2017	2016
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	39,448	100,110
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo recibido		(124,962)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(10,535)	(10,718)
Adquisición de propiedades de inversión	(925,981)	(849,073)
Intereses cobrados	37,536	16,854
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(859,532)</b>	<b>(867,789)</b>
Actividades de financiamiento:		
Entradas de efectivo por aumento de capital social, netas de gastos de emisión	2,537	295,186
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(175,915)	(404,824)
Préstamos obtenidos	1,156,801	352,921
Pagos del principal de préstamos	(425,495)	(50,000)
Anticipo de gastos IPO	(18,420)	276,758
Intereses pagados	(525,961)	(339,012)
Instrumentos financieros derivados pagados	(42,136)	(23,144)
Efectivo restringido	(27,633)	(15,403)
<b>Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento</b>	<b>(56,222)</b>	<b>92,482</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(369,461)</b>	<b>(222,121)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>	<b>700,088</b>	<b>922,209</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo</b>	<b>\$ 330,627</b>	<b>700,088</b>

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

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

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

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

### **Exposición, riesgos y contingencias**

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

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO, no es significativo. Al 31 de diciembre de 2017, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 48.3 millones, una cifra equivalente al 0.3% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.5% de nuestros pasivos totales, equivalente al 0.9% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2017 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

### **Situación financiera liquidez y recursos de capital**

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

Al 31 de diciembre de 2017, nuestra liquidez era de Ps. 874.8 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 6.1% de nuestros activos totales.



## Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017.

## Deuda

Al 31 de diciembre de 2017, nuestra deuda insoluble total era de Ps. 6,408.8 millones, del monto total de la deuda, al 4T17, Ps. 106.9 millones era deuda a corto plazo y Ps. 6,301.9 millones deuda a largo plazo.

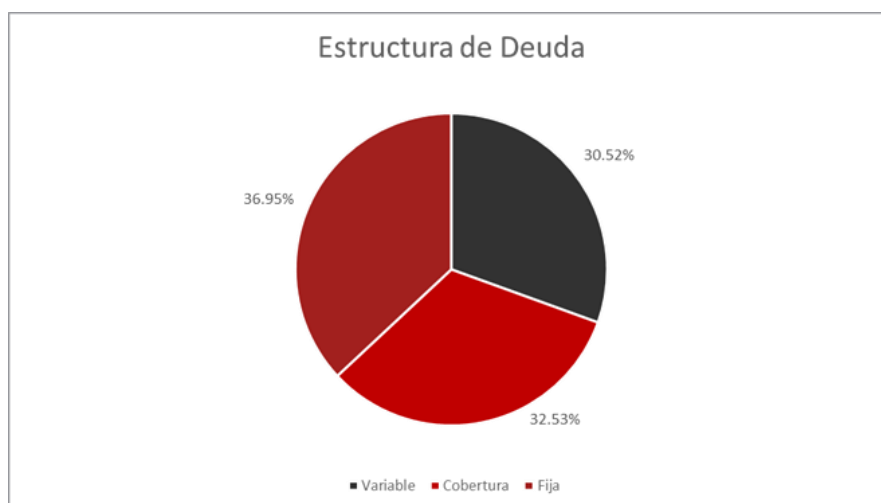
El LTV de PLANIGRUPO al 4T17 es de 42.0%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 4T17, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora fue de 41.5%.

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

Al 31 de diciembre de 2017, el 31.9% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.1% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 31 de diciembre de 2017, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora es de Ps. 6,700.4 millones, de los cuales el 30.5% corresponde a una tasa de interés variable, el 36.9% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 32.5% tasa de interés fijo.





## **Inversiones de Capital**

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2017, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 570.4 millones, que consistieron principalmente en el desarrollo de dos proyectos, inversiones por mantenimiento y el redesarrollo de una de nuestras propiedades. Asimismo, incurrimos en inversiones para la adquisición de dos centros comerciales aproximadamente por Ps. 355.5 millones.

## **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.



Creando valor

## RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2017

### ***Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas***

Al 31 de diciembre de 2017, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares es poco significativa mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación estaban denominados en Pesos.

### ***Cobertura de Analistas***

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

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

---

### **CONFERENCIA TELEFÓNICA**

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

**Conferencia Telefónica de Resultados del Cuarto Trimestre de 2017**

**Fecha:** Viernes 9 de febrero de 2018

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

### **Números de marcación**

**México:** Tel: + 1 (334) 323 - 7224

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

**Código de acceso:** PLAN (tono de voz)

---