



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019

Para mayor información contactar a:

Conrado Alba Brunet
Director de Finanzas
calba@planigrupo.com
(55) 91-77-08-70 Ext. 112

Ingrid Palme
Relaciones con Inversionistas
ipalme@planigrupo.com
(55) 91-77-08-70 Ext. 138



Creando valor



PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2019

Ciudad de México, a 24 de octubre de 2019 – 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 44 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 de 2019 (en lo sucesivo el “3T19”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 (en lo sucesivo “9M19”).

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 miles de pesos mexicanos.

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 expresan en millones de pesos mexicanos (“Ps y/o \$”) y 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 resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 3T19¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados.
- Nuestro ABR en el 3T19 se mantiene debido a las propiedades en operación y estabilizadas.
- Al finalizar el 3T19, la tasa de ocupación fue del 93.6%, la cual considera las propiedades estabilizadas² y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria).
 - El 20 de noviembre de 2018, como parte de una reestructura que incluyó la clausura de 51 tiendas en Estados Unidos y Canadá, Lowe’s Cos Inc. hizo pública su intención de cerrar sus operaciones en México³.
 - Derivado de lo anterior, a finales de septiembre de este año, se celebró un convenio de terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Lowe’s correspondiente al espacio arrendado en el centro comercial denominado “Urban Village en Garza Sada” en Monterrey. Dicho convenio comprendió un pago en efectivo por terminación del contrato y la cesión de la totalidad del equipo instalado en el local y sus mejoras.
 - Como consecuencia, nuestra tasa de ocupación se vio reducida en el 3T19 a 93.6%, comparada con la tasa de ocupación en el 2T19 la cual fue de 94.4%, y el efecto a nivel propiedad de 98% a 74%. No obstante, en virtud del pago en efectivo referido, los flujos y los resultados no se ven disminuidos.
- Excluyendo el inmueble de Urban Village Ciudadela, que está en proceso de remodelación, y considerando todas las propiedades estabilizadas, la tasa de ocupación al finalizar el 3T19 fue de 94.1%, en comparación con el 3T18 que fue de 93.8%.

¹ Con respecto a ABR, incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela, asimismo incluye los m² de Paseo Hipódromo, en proceso de estabilización.

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

³ (*<https://newsroom.lowes.com/news-releases/q3-2018-sales-earnings/>)

- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T19 fue de Ps. 157.6, lo que representa un aumento del 4.4% comparado con el 3T18 que fue de Ps. 150.9.
- Al 30 de septiembre de 2019, PLANIGRUPO registró un acumulado de aproximadamente 96 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 4.3% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 92 millones de visitantes.
- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2019, PLANIGRUPO registró un total acumulado de 129 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, un aumento del 4.9% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 123 millones de visitantes.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos consolidados correspondientes al 3T19 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 400.1 millones, lo que representa un incremento del 7.5% con respecto al 3T18.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 9M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,190.5 millones, lo que representa un incremento del 8.4% con respecto al periodo de 9M18.
- El NOI consolidado para el 3T19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 325.0 millones, lo cual representa un incremento de 10.1% con respecto al 3T18.
- El NOI consolidado acumulado correspondiente al periodo de 9M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 956.0 millones, lo cual representa un incremento de 9.5% con respecto al periodo de 9M18.
- El EBITDA consolidado para el 3T19 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 259.5 millones, lo cual representa un incremento del 11.7% con respecto al 3T18.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo de 9M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 769.3 millones, lo cual representa un incremento del 10.3% con respecto al 3T18.
- La deuda financiera consolidada al 30 de septiembre de 2019 fue de Ps. 6,423.1 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de septiembre de 2019 fue de Ps. 6,703.8 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el tercer trimestre de 2019, PLANIGRUPO continúa con una tendencia de crecimiento en los indicadores financieros y operativos.

En el tercer trimestre de 2019, comparado con el mismo trimestre del año anterior, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 400.1 millones generando un incremento de 7.5%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 325.0 millones, representando un incremento de 10.1%. Adicionalmente, el EBITDA alcanzó los Ps. 259.5 millones, lo cual representa un incremento de 11.7%.

Los ingresos totales acumulados por el periodo de nueve meses de 2019, comparados con el mismo periodo del año anterior, alcanzaron los Ps. 1,190.5 millones generando un incremento del 8.4%. Asimismo, el NOI acumulado alcanzó los Ps. 956.0 millones generando un incremento del 9.5%. En lo que respecta al EBITDA acumulado, este alcanzó los Ps. 769.3 millones obteniendo un incremento del 10.3%.

Considerando que la inflación anualizada anunciada por el Banco de México, al 30 de septiembre de 2019 fue de 3.0%, los incrementos antes mencionados representan crecimientos reales significativamente por encima de la inflación.

Nuestra plaza Paseo Hipódromo en el Estado de México ha continuado con su proceso de estabilización, lo que ha proporcionado un crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana aumentó durante el 3T19 a 94.1% respecto del mismo periodo del año anterior, sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela que se encuentra en remodelación.

Por otro lado, el número de visitantes de enero a septiembre de 2019 en nuestros centros comerciales fue de aproximadamente 96 millones, lo que representó un incremento del 4.3% respecto al mismo periodo del año anterior.

En relación con el número de visitantes por los últimos doce meses terminados al 30 de septiembre de 2019, se registró un total de 129 millones, lo que representó un incremento del 4.9% respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Derivado de la alta calidad y diversificación de nuestros portafolios, así como de la estabilidad en nuestra tasa de ocupación, PLANIGRUPO continúa demostrando un buen desempeño operativo y financiero, así como una optimización consolidada de recursos.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 44 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, el cual está en operación y aún se encuentra en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con una de nuestras propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR total a aproximadamente 814,000 m²⁴. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 3T19 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, 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 definidos 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 para el 3T19 y 3T18 y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	9M 2019 ^[1]	9M 2018 ^[1]	Var. %	3T 2019 ^[1]	3T 2018 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,190,518	1,098,446	8.4%	400,145	372,184	7.5%
Estimación para cuentas incobrables	(8,538)	(11,405)	(25.1%)	(1,570)	(2,777)	(43.5%)
Ingresos totales- netos	1,181,980	1,087,041	8.7%	398,575	369,407	7.9%
NOI ^[2]	956,034	872,798	9.5%	325,043	295,121	10.1%
Margen de NOI ^[3]	80.9%	80.3%	0.6%	81.6%	79.9%	1.7%
EBITDA	769,342	697,281	10.3%	259,542	232,279	11.7%
Margen de EBITDA ^[3]	65.1%	64.1%	1.0%	65.1%	62.9%	2.2%
FFO	224,659	178,815	25.6%	76,471	52,004	47.0%
FFO Ajustado	203,649	133,698	52.3%	72,234	44,593	62.0%

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

^[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de septiembre de 2019.

^[3] Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

⁴ Incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo el cual se encuentra en proceso de estabilización.

CONCILIACIÓN NOI

	9M 2019 ^[1]	9M 2018 ^[1]	Var. %	3T 2019 ^[1]	3T 2018 ^[1]	Var. %
NOI ^[2]						
Ingresos por arrendamiento	1,175,968	1,087,982	8.1%	397,764	368,375	8.0%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	14,550	10,464	39.0%	2,381	3,809	(37.5%)
Estimación para cuentas incobrables	(8,538)	(11,405)	(25.1%)	(1,570)	(2,777)	(43.5%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(185,779)	(173,842)	6.9%	(60,603)	(61,681)	(1.7%)
Costo de personal operativo	(40,167)	(40,401)	(0.6%)	(12,929)	(12,605)	2.6%
NOI	956,034	872,798	9.5%	325,043	295,121	10.1%
Margen de NOI ^[3]	80.9%	80.3%	0.6%	81.6%	79.9%	1.7%

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

^[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de septiembre de 2019.

^[3] Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN EBITDA

	9M 2019 ^[1]	9M 2018 ^[1]	Var. %	3T 2019 ^[1]	3T 2018 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	1,190,518	1,098,446	8.4%	400,145	372,184	7.5%
Costos de operación	(200,536)	(188,857)	6.2%	(65,579)	(66,657)	(1.6%)
Gastos de operación	(250,417)	(232,507)	7.7%	(84,689)	(82,409)	2.8%
Otros ingresos, neto	276,940	(16,093)	(1820.8%)	155,202	87,128	78.1%
<i>Utilidad de operación</i>	1,016,505	660,989	53.8%	405,079	310,246	30.6%
Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(267,988)	22,246	(1304.7%)	(152,442)	(84,884)	79.6%
Depreciación y amortización	20,825	14,046	48.3%	6,905	6,917	(0.2%)
EBITDA	769,342	697,281	10.3%	259,542	232,279	11.7%
Margen de EBITDA ^[2]	65.1%	64.1%	1.0%	65.1%	62.9%	2.2%

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

^[2] Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN FFO

	9M 2019 ^[1]	9M 2018 ^[1]	Var. %	3T 2019 ^[1]	3T 2018 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	373,020	102,427	264.2%	180,914	81,778	121.2%
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	(267,988)	22,246	(1304.7%)	(152,442)	(84,884)	79.6%
Depreciación y amortización	20,825	14,046	48.3%	6,905	6,917	(0.2%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	45,387	43,312	4.8%	8,914	26,646	(66.5%)
Impuestos a la utilidad diferidos	53,415	(3,216)	(1760.9%)	32,180	21,547	49.3%
FFO	224,659	178,815	25.6%	76,471	52,004	47.0%

FFO AJUSTADO						
FFO	224,659	178,815	25.6%	76,471	52,004	47.0%
CAPEX de Mantenimiento	(21,010)	(45,117)	(53.4%)	(4,237)	(7,411)	(42.8%)
FFO ajustado	203,649	133,698	52.3%	72,234	44,593	62.0%

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

LTV

	3T 2019*	3T 2018*	Var. %
LTV	41.4%	42.3%	(0.9%)

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

2) Indicadores Operativos

	Septiembre 30 2019	Septiembre 30 2018	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	35	35	0%
Área Bruta Rentable (ABR)	806,000	806,000	0%
Ocupaciones ⁽¹⁾	93.6%	94.8%	(1.3)%
Precio Promedio m²	157.6	150.9	4.4%

^[1] Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y sin considerar 15,000 m2 en remodelación de Urban Village Ciudadela.

2.1) Portafolio en Operación

Al 3T19, 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 3T19:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADOS ^[1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela ^[2]	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,299	6.5%	86%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,400	4.3%	98%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,856	4.5%	98%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.8%	98%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,809	3.8%	77%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.3%	97%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,847	3.4%	97%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,306	3.5%	99%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,983	5.2%	98%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	93%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	28,145	3.6%	84%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,186	3.3%	98%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,204	2.2%	94%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	98%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,039	2.8%	91%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	92%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,774	2.4%	82%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.3%	100%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	95%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	83%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	92%
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.2%	100%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.3%	100%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.4%	98%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.4%	89%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,583	2.0%	92%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,077	1.7%	96%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.5%	98%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.4%	92%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	7,958	1.0%	98%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.4%	100%
Urban Village en Garza Sada ^[4]	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	27,967	3.5%	74%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	99%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	100%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	84%

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye Paseo Hipódromo, la cual se encuentra en proceso de estabilización.

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

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

[4] La ocupación de Urban Village en Garza Sada disminuyó debido a la salida de Lowe's.

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 3T19, los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 806,000 m² de ABR⁵. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



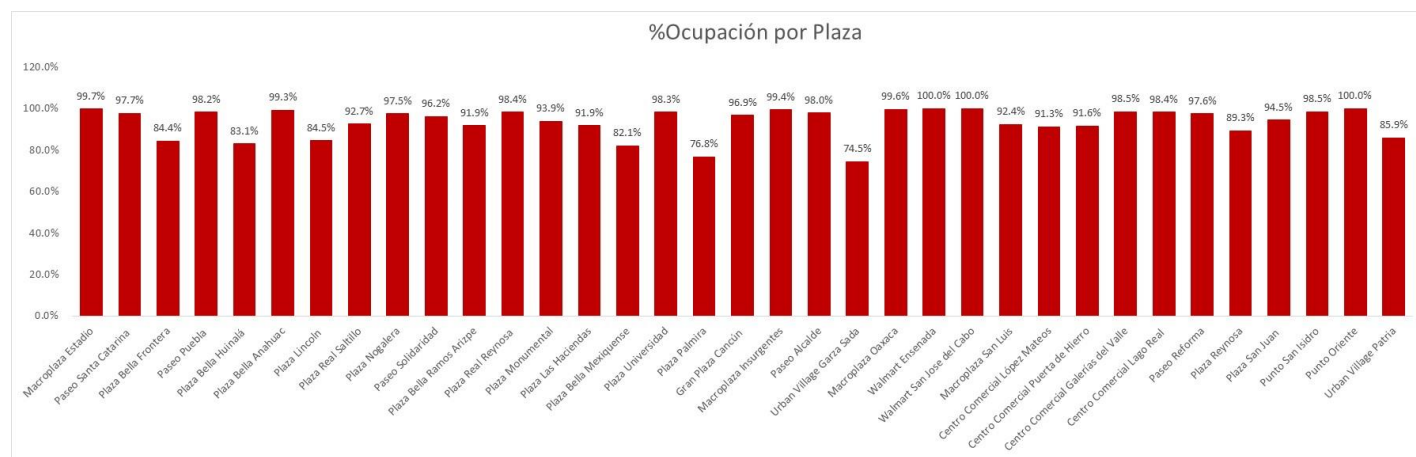
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

⁵ No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.

2.3) Ocupación

Al 3T19, la tasa de ocupación fue del 93.6% la cual considera las propiedades estabilizadas⁶ y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria). Sin considerar el centro comercial mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 94.1%.

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



⁶ No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.

2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento⁷

Al 30 de septiembre de 2019, 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 con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 23.8% y 17.6% de nuestra ABR e ingresos, respectivamente. De los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, 7 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y 3 centros comerciales anclados por Home Depot. 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 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 3T19, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 5.2 años y con nuestras tiendas ancla es de 8.7 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 3T19.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T19 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M19(Ps.) ^[2]	NOI 9M19 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	22,786,827	6.37%	65,616,505	56,236,438
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,472,389	7.40%	77,756,014	61,808,557
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	20,181,847	5.64%	58,645,331	44,840,702
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	20,639,399	5.77%	60,395,476	50,829,253
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,470,493	2.93%	31,246,141	17,954,656
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,482,639	4.89%	52,140,848	43,398,641
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	19,204,266	5.37%	57,663,199	43,882,982
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	16,130,437	4.51%	48,519,456	40,391,075
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,369,534	5.42%	57,033,547	45,251,381
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,151,813	3.68%	39,304,966	31,621,640
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	11,532,047	3.23%	34,050,899	23,164,436
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	13,676,380	3.83%	40,065,334	32,293,385
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	11,189,575	3.13%	33,004,891	26,333,170
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,112,336	2.55%	27,486,060	20,813,267
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,699,797	1.87%	20,987,391	15,327,942
Centro Comercial Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,019,493	2.05%	22,156,106	17,573,367

⁷ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T19 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M19(Ps.) ^[2]	NOI 9M19 (Ps.)
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	5,918,561	1.66%	18,641,915	13,517,118
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	17,765,432	4.97%	51,589,736	40,619,856
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,236,302	1.18%	12,073,310	8,738,090
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,343,809	1.21%	12,881,066	9,003,234
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,743,296	0.77%	8,169,056	6,293,921
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,111,616	1.43%	15,491,684	14,758,625
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,687,304	0.75%	8,359,468	7,995,460
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,658,567	1.58%	17,176,980	14,012,861
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,439,607	0.68%	7,615,562	6,440,685
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,155,993	1.44%	16,043,544	11,084,885
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,666,131	1.58%	16,268,557	12,642,023
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,643,262	2.98%	30,986,168	24,459,396
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	5,972,191	1.67%	18,348,904	15,337,357
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,359,255	1.22%	12,907,485	10,974,662
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,208,930	1.74%	18,701,988	15,610,123
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,650,428	1.58%	18,014,184	10,651,247
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	17,861,054	5.00%	52,898,213	39,988,449
TOTAL CONTROLADAS^[3]					357,541,010	100%	1,062,239,984	833,848,884

^[1] Plaza en proceso de estabilización.

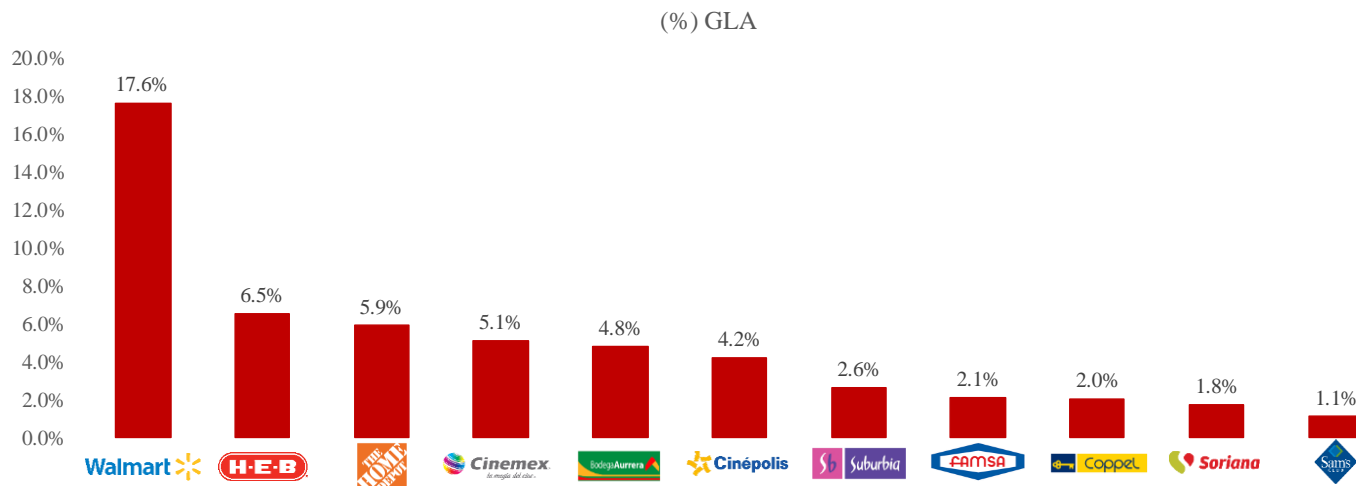
^[2] No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.

^[3] El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes relacionadas.

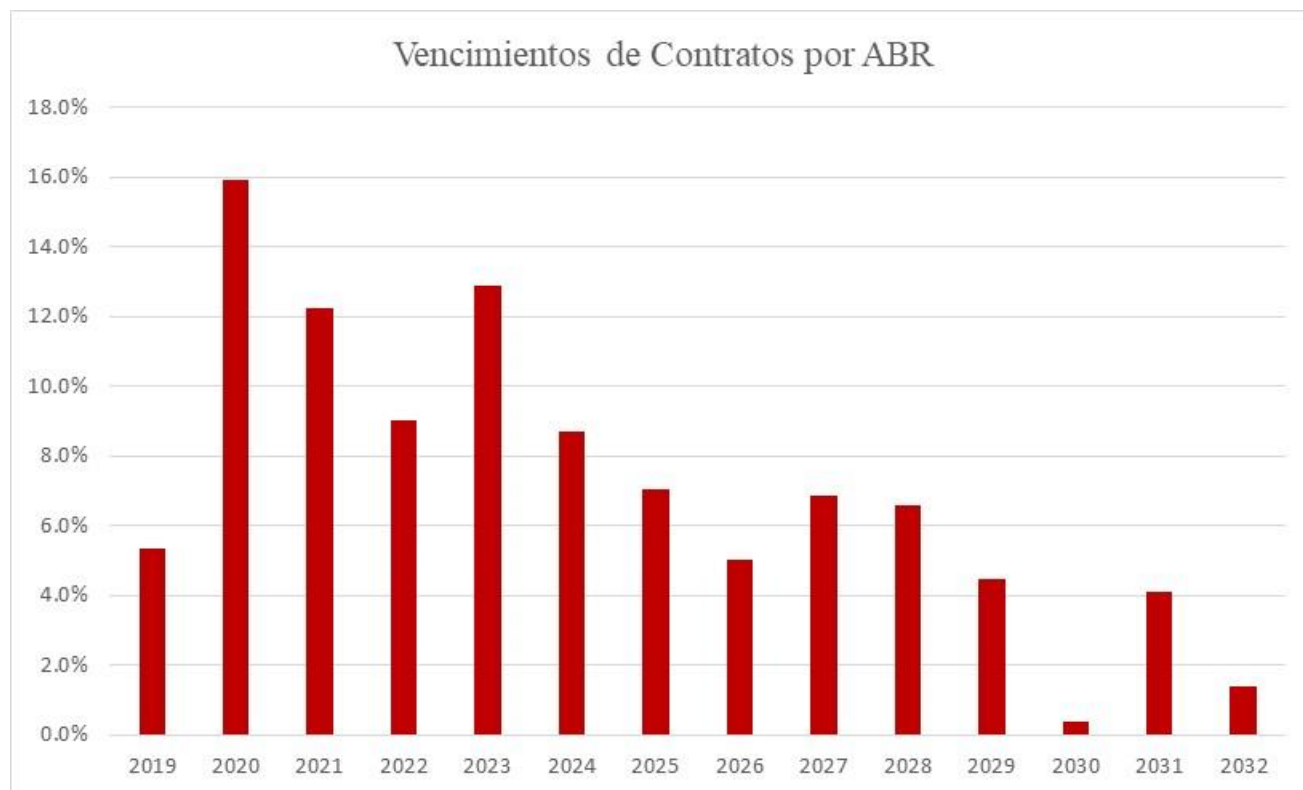
La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 30 de septiembre de 2019; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera 5%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento o 3T19 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento o 9M19(Ps.)	NOI 9M19 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	dic-06	22,561,661	97.59%	65,597,524	66,374,683
Macroplaza Estadio	Michoacan	2011	2011	dic-11	411,774	1.78%	1,220,376	1,033,360
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	145,271	0.63%	433,451	307,191
TOTAL NO CONTROLADAS					23,118,706	100%	67,251,351	67,715,234

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 los porcentajes de vencimiento de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 3T19:

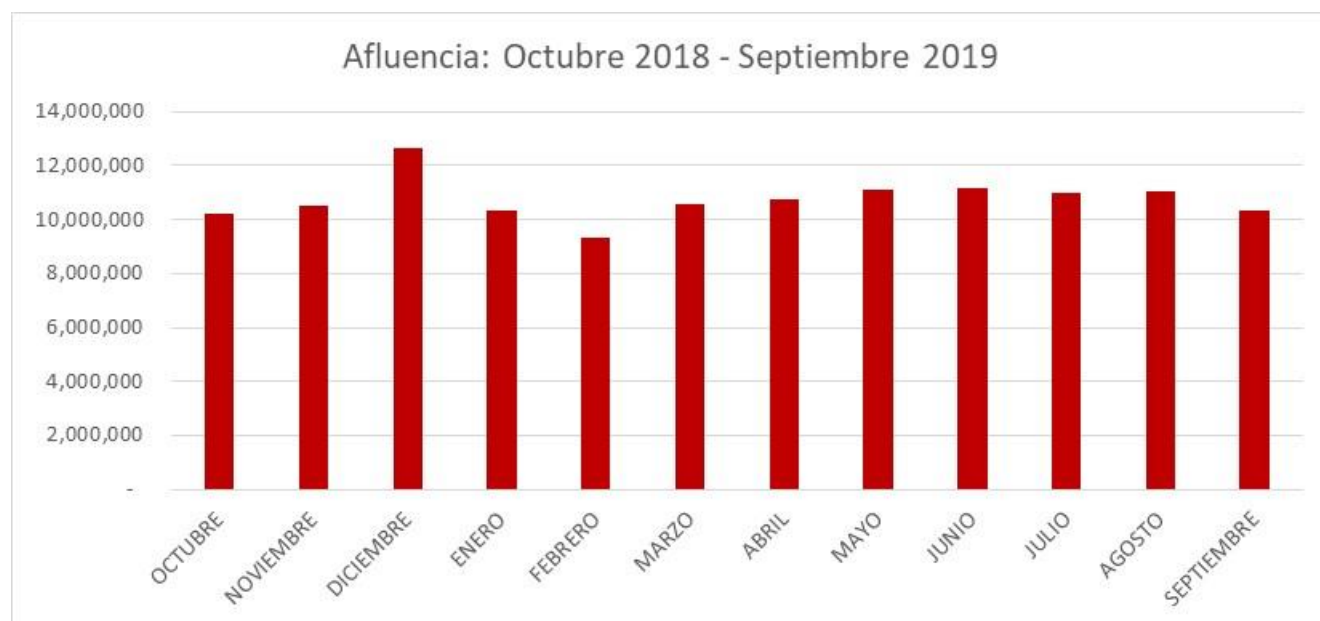


2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T19, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 376.3 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 397.8 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 3T19, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados rebasó ligeramente 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 m² de terreno y aproximadamente 7,500 m² de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 86% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en diciembre del 2017, por lo que se encuentra en la etapa final de estabilización.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (3T19)	% Ocupación (3T18)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	6,432	86%	79%	98%

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

3. Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 3T19	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	51,299	3,900,436	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Galerías del Valle	Baja California	2008	34,400	4,570,797	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	4,089,261	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	8,951,819	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,809	2,205,880	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	4,076,468	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,847	5,439,108	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	4,162,081	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,983	5,072,540	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	4,239,867	HEB y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 3T19	Ancas
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,145	3,437,511	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	3,462,755	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	1,802,398	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	3,386,800	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	1,962,097	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	2,262,480	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	2,801,756	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	4,282,648	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,473	ND ⁴	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,577	1,504,610	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ⁴	Home Depot y Office Max
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND ⁴	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ⁴	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	1,246,589	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND ⁴	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ^[2]	Coahuila	2008	15,583	1,851,088	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	1,271,588	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	1,635,487	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	2,272,195	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	7,958	ND ⁴	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,603	ND ⁴	Home Depot y Cinépolis
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2017	27,967	2,468,819	HEB y Lowe's
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2007	54,872	9,949,456	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	17,511	2,147,267	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	9,029	1,060,692	Bodega Aurrerá

*Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes

[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 de la plaza.

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 3T19

PLANI Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2019. (22 de julio de 2019)

Ciudad de México, a 22 de julio de 2019 – 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 44 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 de 2019 (en lo sucesivo el “2T19”) y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 (en lo sucesivo “6M19”).

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 miles de pesos mexicanos.

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 44 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, se encuentra en operación y aún está en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con nuestra propiedad en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m²⁸, 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, integrador, 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 anterior, 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.

⁸ Incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

Los dos pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio de 35 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 93.6%⁹, así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps. 325.0 millones durante el 3T19 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.
- Segundo, nuestro centro comercial que ha estabilizado su operación durante el 3T19 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

PLANIGRUPO se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de capital

Marco de administración de riesgos

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas aprobadas por la Administración de la Compañía y ciertas aprobaciones del Consejo de Administración y Accionistas que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversiones sobre una base continua.

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 estimaciones. 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.

⁹ No incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de UVC. No incluye Paseo Hipódromo que se encuentra en proceso de estabilización.

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

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas y comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.
- **Costo y gastos de operación.** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, estimación para cuentas incobrables, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros ingresos (gastos), neto.** Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.
- **Ingresos y costos financieros.** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros derivados y utilidad (pérdida) en cambios, neta.
- **Incremento o disminución 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 2019 y 2018

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 2019, fueron de \$383.0 millones en comparación con los \$354.4 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2018, lo cual representa un aumento del 8.1%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$27.8 millones en ingresos por arrendamiento durante el 3T19.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$153.9 millones por el período de tres meses terminado al 30 de septiembre 2019, en comparación con los \$150.2 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$3.7 millones o 2.5%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$1.6 millones derivada de las plazas que continuaron con su proceso de estabilización, un incremento de \$2.8 millones en sueldos y salarios y un incremento en gastos generales por \$0.6 millones, cuyos incrementos fueron parcialmente compensados por una disminución de la estimación para cuentas incobrables por \$1.2 millones o 43.5% con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el período de tres meses terminado al 30 de septiembre 2019 fue un ingreso de \$155.2 millones en comparación con \$81.7 millones por el mismo periodo del año anterior. Este incremento en los otros ingresos obtenidos se atribuyó principalmente a un incremento en el valor razonable de propiedades de inversión con respecto a la disminución en el valor razonable que se tuvo en el mismo periodo de 2018, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$168.9 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre 2019, en comparación con los \$189.8 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$19.9 millones o 11.0%. Este efecto se debe principalmente al efecto de valuación de los instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés, que hasta el 31 de agosto de 2019 fueron reconocidos en resultados, a partir del 2 de septiembre de 2019 fueron caracterizados contablemente como de negociación.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre 2019 fue de \$180.9 millones, en comparación con \$81.8 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 121.2%. 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 No Auditados
Períodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018
(en miles de pesos)

	Septiembre 2019	Septiembre 2018	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 376,344	348,540	8.0%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,638	5,860	13.3%
Total de Ingresos	382,982	354,400	8.1%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(64,493)	(62,941)	2.5%
Estimación de cuentas incobrables	(1,570)	(2,777)	(43.5%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,976)	(4,976)	0.0%
Sueldos y salarios	(53,366)	(50,598)	5.5%
Depreciación y amortización	(6,905)	(6,917)	(0.2%)
Gastos generales	(22,633)	(22,038)	2.7%
Total de costos y gastos de operación	(153,943)	(150,247)	2.5%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	152,498	79,540	91.7%
Otros ingresos, neto	2,738	2,189	25.1%
Total de otros ingresos, neto	155,236	81,729	89.9%
Utilidad de operación	384,275	285,882	34.4%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(164,244)	(167,500)	(1.9%)
Gasto por intereses arrendamiento	(1,634)	(1,865)	(12.4%)
Ingreso por intereses	5,813	3,473	67.4%
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(8,914)	(23,769)	(62.5%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	23	(116)	(119.8%)
Costo financiero, neto	(168,956)	(189,776)	(11.0%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	16,621	19,741	(15.8%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	231,940	115,847	100.2%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(18,846)	(12,522)	50.5%
Diferidos	(32,180)	(21,547)	49.3%
Total impuestos a la utilidad	(51,027)	(34,069)	49.8%
Utilidad neta consolidada	\$ 180,913	81,778	121.2%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	159,460	71,572	122.8%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(1,104)	2,880	(138.3%)
Participación no controladora	22,557	7,326	207.9%
Utilidad neta consolidada	\$ 180,913	81,778	121.2%
Otros resultados integrales	(1,933)	-	100.0%
Utilidad Integral consolidada	\$ 178,980	81,778	118.9%

Resultados de operaciones por los periodos de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2019 y 2018**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo terminado el 30 de septiembre 2019, de fueron de \$1,113.3 millones en comparación con los \$1,044.6 millones del periodo terminando el 30 de septiembre de 2018, lo cual representa un aumento por \$88.7 8.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$85.3 millones en ingresos por arrendamiento, atribuible principalmente a las nuevas propiedades que han continuado con su proceso de estabilización durante 2019, iniciando operaciones a finales de 2017, Paseo Hipódromo (ubicado en Naucalpan de Juárez, Estado de México) y Urban Village en Garza Sada (ubicado en Monterrey, Nuevo León).

Asimismo, se tuvo un incremento de \$3.5 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 \$453.6 millones por el período terminado al 30 de septiembre 2019, en comparación con los \$424.6 millones del año anterior, lo cual representa un incremento de \$29.5 millones o 6.8%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$11.7 millones derivada de la actividad en los centros comerciales que se indican en el párrafo anterior, un incremento por \$6.6 millones en sueldos y salarios por vacantes cubiertas en el periodo y necesidades de los nuevos centros comerciales, así como un incremento en la depreciación y amortización por \$6.8 millones, un incremento de los gastos generales por \$4.2 millones o 7.3% con respecto al mismo periodo de 2018; estos incrementos fueron parcialmente compensados por una disminución de la estimación para cuentas incobrables por \$2.8 millones o 25.1% con respecto al mismo periodo del año pasado

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros gastos, neto por el período terminado al 30 de septiembre 2019 fue un ingreso de \$223.7 millones en comparación con un gasto de \$45.6 millones del año anterior. Este incremento en los otros ingresos se atribuyó principalmente a un incremento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto a la disminución en el valor razonable que se tuvo en 2018, derivado de avalúos practicados por terceros independientes. En este periodo nuestra propiedad denominada Hipódromo, cambio su enfoque de costos a ser valuada mediante el enfoque de ingresos derivado del su proceso de estabilización.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$525.1 millones por el periodo terminando el 30 de septiembre 2019, en comparación con los \$500.2 millones del año anterior, lo cual representó un incremento de \$24.9 millones o 5.0%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses, adicional se presenta el efecto de valuación de los instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés, que hasta el 31 de agosto de 2019 fueron reconocidos en resultados, a partir del 2 de septiembre de 2019 fueron caracterizados contablemente como de negociación.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de diciembre de 2019 fue de \$373.0 millones, en comparación con la utilidad neta por \$102.4 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento por \$270.6 millones u 264.2%. 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 No Auditados
Períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018
(en miles de pesos)

	Septiembre 2019	Septiembre 2018	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 1,113,870	1,028,593	8.3%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	19,446	15,969	21.8%
Total de Ingresos	1,133,316	1,044,562	8.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(188,895)	(177,130)	6.6%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(8,538)	(11,405)	(25.1%)
Gastos de administración inmobiliarios	(14,757)	(15,015)	(1.7%)
Sueldos y salarios	(159,436)	(149,982)	6.3%
Depreciación y amortización	(20,825)	(14,046)	48.3%
Gastos generales	(61,193)	(57,027)	7.3%
Total de costos y gastos de operación	(453,644)	(424,605)	6.8%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	216,680	(51,704)	(519.1%)
Otros ingresos, neto	6,981	6,104	14.4%
Total de otros ingresos (gastos), neto	223,661	(45,600)	(590.5%)
Utilidad de operación	903,333	574,357	57.3%
Costos financieros, (ingresos):			
Gasto por intereses	(489,256)	(474,700)	3.1%
Gasto por intereses arrendamiento	(4,668)	(5,483)	(14.9%)
Ingreso por intereses	14,381	21,104	(31.9%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(45,387)	(40,435)	12.2%
Pérdida en cambios, neta	(187)	(668)	(72.0%)
Costo financiero, neto	(525,117)	(500,182)	5.0%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	100,014	70,352	42.2%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	478,230	144,527	230.9%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(51,795)	(45,316)	14.3%
Diferidos	(53,416)	3,216	(1760.9%)
Total impuestos a la utilidad	(105,211)	(42,100)	149.9%
Utilidad neta consolidada	\$ 373,019	102,427	264.2%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	335,182	94,313	255.4%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	805	(1,372)	(158.7%)
Participación no controladora	37,033	9,486	290.4%
Utilidad neta consolidada	\$ 373,019	102,427	264.2%
Otros resultados integrales	(1,933)	-	100.0%
Utilidad Integral consolidada	\$ 371,086	102,427	262.3%

**Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados
al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018
(en miles de pesos)**

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 386,480	273,862	41.1%
Cuentas por cobrar, neto	16,085	16,488	(2.4%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	225,227	232,521	(3.1%)
Pagos anticipados	173,471	145,591	19.1%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	7,366	7,438	(1.0%)
Total de activo circulante	808,629	675,900	19.6%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,741,160	12,461,482	2.2%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	57,718	67,054	(13.9%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	3,663	6,859	(46.6%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	7,686	4,755	61.6%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	654,606	592,929	10.4%
Impuestos a la utilidad diferidos	113,159	113,160	(0.0%)
Instrumentos financieros derivados	6,165	51,836	(88.1%)
Otros activos no circulantes, neto	48,637	48,414	0.5%
Pagos anticipados	18,112	18,112	0.0%
Efectivo restringido	121,735	118,531	2.7%
Total de activo no circulante	13,772,641	13,483,132	2.1%
Total del activo	\$ 14,581,270	14,159,032	3.0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 83,811	117,346	(28.6%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	59,697	76,132	(21.6%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	105,139	92,855	13.2%
Participación de los trabajadores en la utilidad	335	285	17.4%
Ingresos diferidos	54,636	10,699	410.7%
Impuestos a la utilidad	53,925	21,578	149.9%
Arrendamientos por pagar porción circulante	8,533	7,832	8.9%
Provisiones a corto plazo	25,874	25,874	0.0%
Total de pasivo circulante	391,950	352,601	11.2%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,339,275	6,352,417	(0.2%)
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	497,016	443,597	12.0%
Ingresos diferidos	42,406	26,887	57.7%
Depósitos en garantía	90,274	87,540	3.1%
Obligaciones por beneficios al retiro	634	752	(15.7%)
Pasivo por arrendamiento	4,843	8,050	(39.8%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,059,008	1,113,989	(4.9%)
Total de pasivo no circulante	8,268,934	8,268,710	0.0%
Total del pasivo	8,660,884	8,621,311	0.5%
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones	43,933	32,355	35.8%
Utilidades retenidas	747,180	582,864	28.2%
Utilidad del ejercicio	335,182	164,316	
Otros resultados integrales	(1,933)		
Participación controladora	5,378,785	5,033,958	6.9%
Participación no controladora	541,601	503,763	7.5%
Total de capital contable	5,920,386	5,537,721	6.9%
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,581,270	14,159,032	3.0%

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$386.5 millones, un incremento de \$112.6 millones o 41.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$273.9 millones. El incremento del efectivo se debe principalmente a cuentas por cobrar, proveniente de la terminación anticipada, así como las erogaciones incurridas en costos de administración de nuestras plazas, pagos de pasivos por capital de trabajo y pagos de capital e intereses de los financiamientos.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2019 ascendieron a \$225.2 millones, una disminución de \$7.3 millones o 3.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$232.5 millones. La variación de este rubro se debe principalmente a una disminución de pagos provisionales de ISR, compensado con un incremento en saldos a favor de IVA e ISR.

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 2019, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,741.2 millones, un incremento de \$279.7 millones o 2.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$12,461.5 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de incremento en la valuación de las propiedades por \$216.7 millones, adiciones de capex y costos de construcción por \$63.0 millones. El incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, es relativo a la conclusión del efecto de ponderación de valores razonables determinados, las propiedades se valúan bajo el enfoque de ingresos considerando el enfoque de flujos descontados.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$57.7 millones, una disminución por \$9.3 millones o 13.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$67.1 millones, que corresponde a la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo, neta de las adiciones de mobiliario y equipo incurridas en el periodo.

Otras inversiones permanentes

Las otras inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2019 ascendieron a \$654.6 millones, un incremento por \$61.7 millones o 10.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$592.9 millones. El incremento en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/00979, el cual mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), 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 2019 es de \$6.2 millones, una disminución de \$45.7 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$51.8 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 hasta el 31 de agosto de 2019. A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos

pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

Las compras de instrumentos realizadas durante el año corresponden a Caps para cobertura de tasa de interés contratados para cubrir el crédito obtenido por PG CKD Puebla CIB/2013, el cual fue refinanciado durante el mes de enero de 2019.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$392.0 millones, con lo que tuvo un incremento de \$39.3 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$352.6 millones. Los principales incrementos correspondieron a ingresos diferidos, así como impuestos a la utilidad, compensada con una disminución de pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2018, incluyendo cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos acumulados,

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 30 de diciembre de 2019 ascendió a \$6,339.3 y \$83.8 millones, respectivamente, teniendo una disminución de \$13.1 o 0.2% y una disminución de \$33.5 millones o 28.6%, respectivamente, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$6,352.4 y 117.3 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.

Capital social

El saldo del capital social al 30 de septiembre de 2019 no tuvo movimientos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2018.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al resultado del periodo concluido al 30 de septiembre de 2019.

Prima en emisión por suscripción de acciones

La prima en emisión por suscripción de acciones al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$43.9 millones, con un incremento de 11.6 millones o 35.5% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$32.4 millones. El incremento en esta cuenta corresponde principalmente al registro contable del plan de pagos basados en acciones, el cual considera la prestación de incentivos a largo plazo para directivos.

El registro contable del citado incremento en los pagos basados en acciones se ha reconocido con un cargo al estado de resultados en la línea de sueldos y salarios, y un abono a la prima en emisión por suscripción de acciones, la cual será cancelada cuando las acciones sean otorgadas para fondear al capital social cuando las acciones sean suscritas y pagadas.

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados
al 30 de septiembre de 2019 y 2018
(en miles de Pesos)

	Septiembre 2019	Septiembre 2018	Variación \$
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 373,019	102,427	270,592
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(216,680)	51,704	(268,384)
Depreciación y amortización	12,525	7,895	4,630
Amortización derechos arrendamiento	8,300	6,151	2,149
Pagos basados en acciones	11,578	13,167	(1,589)
Impuestos a la utilidad	105,211	42,100	63,111
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(100,014)	(70,352)	(29,662)
Intereses a favor	(14,381)	(21,105)	6,724
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	45,387	40,435	4,952
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados- ORI	1,933	-	1,933
Intereses a cargo	493,924	480,183	13,741
Subtotal	720,802	652,605	68,197
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	403	7,855	(7,452)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	7,294	37,194	(29,900)
Pagos anticipados	(27,880)	7,768	(35,648)
Depositos en Garantía	2,734	-	2,734
Otros activos no circulantes, neto	(223)	(852)	629
Cuentas por pagar y provisiones	(16,435)	(31,448)	15,013
Arrendamientos pagados	(43,937)	(9,856)	(34,081)
Impuestos y gastos acumulados	12,284	(66,494)	78,778
Impuestos a la utilidad pagados	(19,443)	(40,619)	21,176
Otros pasivos no circulantes	7,616	8,921	(1,305)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	643,215	565,074	78,141
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	38,337	27,378	10,958
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(3,189)	(4,743)	1,554
Adquisición de propiedades de inversión	(27,100)	(128,273)	101,173
Intereses cobrados	14,382	21,105	(6,723)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión	22,430	(84,533)	106,962
Actividades de financiamiento:			
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(24,245)	(61,033)	36,788
Préstamos obtenidos	349,900	2,161,727	(1,811,827)
Pagos del principal de préstamos	(390,475)	(2,092,448)	1,701,973
Intereses pagados	(483,355)	(474,700)	(8,655)
Instrumentos financieros derivados pagados	(1,648)	(34,522)	32,874
Efectivo restringido	(3,204)	(10,639)	7,435
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(553,027)	(511,615)	(41,412)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	112,618	(31,074)	143,691
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	273,862	330,627	(56,765)
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 386,480	299,553	86,926

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 a 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.

Dichos instrumentos financieros, 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 hasta el 31 de agosto de 2019.

A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos 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.

Al 30 de septiembre de 2019, el 99.9% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo, a un valor razonable de Ps. 6.1 millones, una cifra equivalente al 0.01% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2019 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 2019, nuestra liquidez era de Ps. 801.3 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 5.5% 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 2019.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2019, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,423.1 millones. Del monto total de la deuda, al 30 de septiembre de 2019, Ps. 83.8 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,339.3 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 3T19 es 41.4%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

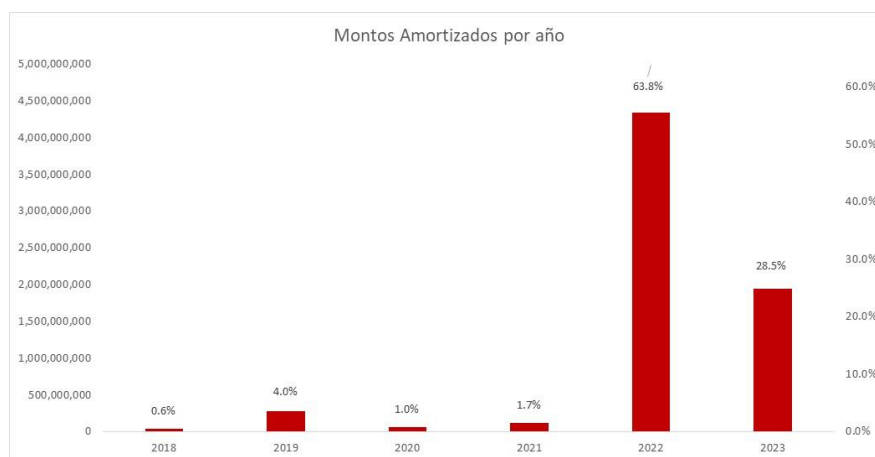
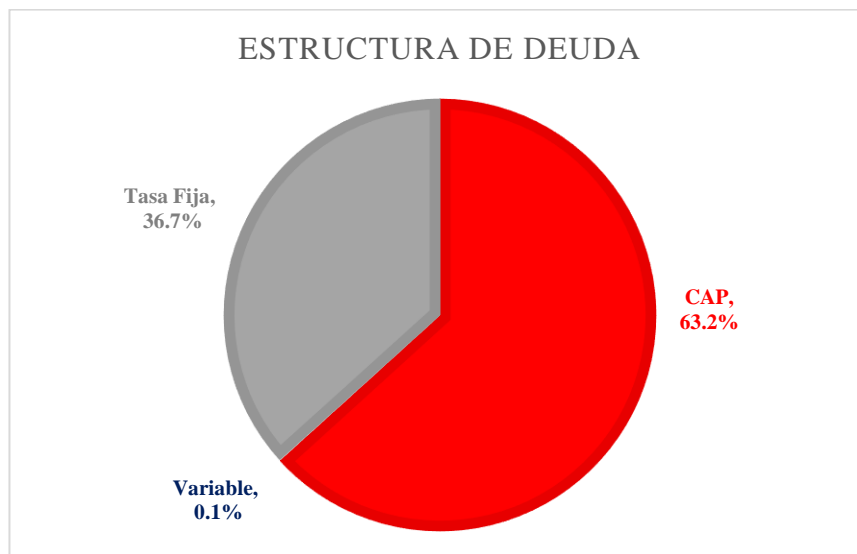
El LTV al 3T19, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 41.4%.

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

Al 30 de septiembre de 2019, el 36.7% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 63.3% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 30 de septiembre de 2019, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,703.0 millones de los cuales el 0.1% correspondía a una tasa de interés variable, el 63.2% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 36.7% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 9.5%, sobre saldos insolutos al 30 de septiembre de 2019.



Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2019, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 27.1 millones, que consistieron principalmente en 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 a riesgo de mercado por 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, 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 hasta el 31 de agosto de 2019.

A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de septiembre de 2019, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Tercer Trimestre 2019.

Fecha: Viernes 25 de octubre de 2019.

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

Presentado por:

Elliott Bross Umann – Director General

Conrado Alba Brunet – Director de Finanzas

Karime Garza Serna – Director de Operaciones

Números de marcación

México: Tel: + 1 (334) 323 - 7224

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

Código de acceso: PLANI (tono de voz)