



RESULTADOS DEL SEGUNDO 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 Segundo Trimestre 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.

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 2T19¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados. Con respecto al 2T18, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas creció 26,000 metros cuadrados (m²), representando 3.3% de incremento.
- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 2T19, se debe principalmente a la estabilización de nuestro centro comercial Urban Village en Garza Sada, en el municipio de Monterrey.
- Al finalizar el 2T19, la tasa de ocupación fue del 94.4%, la cual considera las propiedades estabilizadas² y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), en comparación con el 2T18 que fue de 94.4%.
- Considerando todas las propiedades estabilizadas, sin incluir el inmueble de Urban Village Ciudadela, en remodelación, la tasa de ocupación al finalizar el 2T19 fue de 94.9%, en comparación con el 2T18 que fue de 93.5%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T19 fue de Ps. 155.9, lo que representa un aumento del 3.0% comparado con el 2T18 que fue de Ps. 151.4.
- Al 30 de junio de 2019, PLANIGRUPO registró aproximadamente 63 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 3% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 61 millones de visitantes.
- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de junio de 2019, PLANIGRUPO registró un total acumulado de 128 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, un aumento del 7% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 120 millones de visitantes.

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.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos consolidados correspondientes al 2T19 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 398.6 millones, lo que representa un incremento del 8.9% con respecto al 2T18.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 6M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 790.4 millones, lo que representa un incremento del 8.8% con respecto al periodo de 6M18.
- El NOI consolidado para el 2T19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 321.0 millones, lo cual representa un incremento de 10.9% con respecto al 2T18.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 6M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 631.0 millones, lo cual representa un incremento de 9.2% con respecto al periodo de 6M18.
- El EBITDA consolidado para el 2T19 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 261.4 millones, lo cual representa un incremento del 12.7% con respecto al 2T18.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo de 6M18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 509.8 millones, lo cual representa un incremento del 9.6% con respecto al 2T18.
- La deuda financiera consolidada al 30 de junio de 2019 fue de Ps. 6,441.9 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de junio de 2019 fue de Ps. 6,725.1 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

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

En el segundo trimestre de 2019, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 398.6 millones generando un incremento de 8.9%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 321.0 millones, representando un incremento de 10.9%. Adicionalmente el EBITDA alcanzó los Ps. 261.4 millones, obteniendo un incremento de 12.7%, dichos indicadores comparados con el mismo trimestre del año anterior.

Ahora bien, los ingresos totales acumulados al primer semestre de 2019, alcanzaron los Ps. 790.4 millones generando un incremento del 8.8%. Asimismo, el NOI acumulado alcanzó los Ps. 631.0 millones generando un incremento del 9.2%. En lo que respecta al EBITDA acumulado, este alcanzó los Ps. 509.8 millones obteniendo un incremento del 9.6%, dichos indicadores en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Nuestra plaza Paseo Hipódromo en el Estado de México, ha continuado con su estabilización de forma satisfactoria, 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 estabilizados a lo largo de la República Mexicana aumentó durante el 2T19 a 94.9%, sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela que se encuentra en remodelación.

El número de visitantes de enero a junio de 2019 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 63 millones, lo que representó un incremento del 3% respecto al mismo periodo del año anterior.

En relación con el número de visitantes por los últimos doce meses terminados al 30 de junio de 2019, se registró un total de 128 millones, lo que representó un incremento del 7% respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Ante un entorno macroeconómico complicado, nuestros resultados financieros e indicadores operativos continúan mostrando crecimiento derivado de nuestra fortaleza operativa, la diversificación geográfica y el segmento poblacional al que van enfocados nuestros centros comerciales.

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 m²³. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 2T19 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 2T19 y 2T18 y por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	6M 2019 ^[1]	6M 2018 ^[1]	Var. %	2T 2019 ^[1]	2T 2018 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	790,372	726,262	8.8%	398,628	365,967	8.9%
Estimación para cuentas incobrables	(6,968)	(8,628)	(19.2%)	(3,274)	(4,639)	(29.4%)
Ingresos totales- netos	783,404	717,634	9.2%	395,354	361,328	9.4%
NOI ^[2]	630,991	577,677	9.2%	320,961	289,355	10.9%
Margen de NOI^[3]	80.5%	80.5%	0.0%	81.2%	80.1%	1.1%
EBITDA	509,801	465,000	9.6%	261,437	231,981	12.7%
Margen de EBITDA^[3]	65.1%	64.8%	3.0%	66.1%	64.2%	1.9%
FFO	148,188	126,811	16.9%	78,086	52,081	49.9%
FFO Ajustado	131,415	89,105	47.5%	69,018	38,686	78.4%

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

³ Incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo el cual se encuentra en proceso de estabilización.

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

CONCILIACIÓN NOI

	6M 2019 ^[1]	6M 2018 ^[1]	Var. %	2T 2019 ^[1]	2T 2018 ^[1]	Var. %
NOI ^[2]						
Ingresos por arrendamiento	778,203	719,607	8.1%	391,793	362,608	8.0%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	12,169	6,655	82.9%	6,835	3,359	103.5%
Estimación para cuentas incobrables	(6,968)	(8,628)	(19.2%)	(3,274)	(4,639)	(29.4%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(125,176)	(112,161)	11.6%	(61,464)	(58,204)	5.6%
Costo de personal operativo	(27,237)	(27,796)	(2.0%)	(12,929)	(13,769)	(6.1%)
NOI	630,991	577,677	9.2%	320,961	289,355	10.9%
Margen de NOI ^[3]	80.5%	80.5%	0.0%	81.2%	80.1%	1.1%

^[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 junio 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

	6M 2019 ^[1]	6M 2018 ^[1]	Var. %	2T 2019 ^[1]	2T 2018 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	790,372	726,262	8.8%	398,628	365,967	8.9%
Costos de operación	(134,957)	(122,200)	10.4%	(66,383)	(63,121)	5.2%
Gastos de operación	(165,728)	(150,098)	10.4%	(85,850)	(76,235)	12.6%
Otros ingresos, neto	121,740	(103,222)	(217.9%)	121,454	92,802	30.9%
Utilidad de operación	611,427	350,742	74.3%	367,849	319,413	15.2%
Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(115,546)	107,130	(207.9%)	(114,053)	(90,744)	25.7%
Depreciación y amortización	13,920	7,129	95.3%	7,641	3,312	130.7%
EBITDA	509,801	465,000	9.6%	261,437	231,981	12.7%
Margen de EBITDA ^[2]	65.1%	64.8%	0.3%	66.1%	64.2%	1.9%

^[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

	6M 2019 ^[1]	6M 2018 ^[1]	Var. %	2T 2019 ^[1]	2T 2018 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	192,105	20,649	830.3%	152,104	132,766	14.6%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(115,546)	107,130	(207.9%)	(114,053)	(90,744)	25.7%
Depreciación y amortización	13,920	7,129	95.3%	7,641	3,312	130.7%
Valuación de instrumentos financieros	36,473	16,666	118.8%	9,128	2,309	295.3%
Otros gastos	-	-	0.0%	-	(7,165)	(100.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	21,235	(24,763)	(185.8%)	23,266	11,603	100.5%
FFO	148,188	126,811	16.9%	78,086	52,081	49.9%

FFO AJUSTADO						
FFO	148,188	126,811	16.9%	78,086	52,081	49.9%
CAPEX de Mantenimiento	(16,773)	(37,706)	(55.5%)	(9,068)	(13,395)	(32.3%)
FFO ajustado	131,415	89,105	47.5%	69,018	38,686	78.4%

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

LTV

	2T 2019*	2T 2018*	Var. %
LTV	41.4%	42.2%	(0.8%)

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

2) Indicadores Operativos

	Junio 30 2019	Junio 30 2018	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	35	35	0%
Área Bruta Rentable (ABR)	806,000	791,126	1.9%
Ocupaciones ⁽¹⁾	94.4%	94.4%	0%
Precio Promedio m²	155.9	151.4	3.0%

^[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 2T19, 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 2T19:

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	51,281	6.5%	87%
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	29,655	3.7%	77%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.3%	97%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,704	3.4%	89%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,306	3.4%	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	28,421	3.6%	89%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,186	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%	97%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,039	2.8%	92%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	93%
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%	99%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	94%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	84%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	92%
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	1.3%	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%	97%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.4%	93%
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	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	28,043	3.5%	98%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	100%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	100%

Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	84%
-------------------------------------	----------	------	------	----------------	-------	------	-----

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye Paseo Hipodromo, 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.

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 2T19, los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 806,000 m² de ABR⁴. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



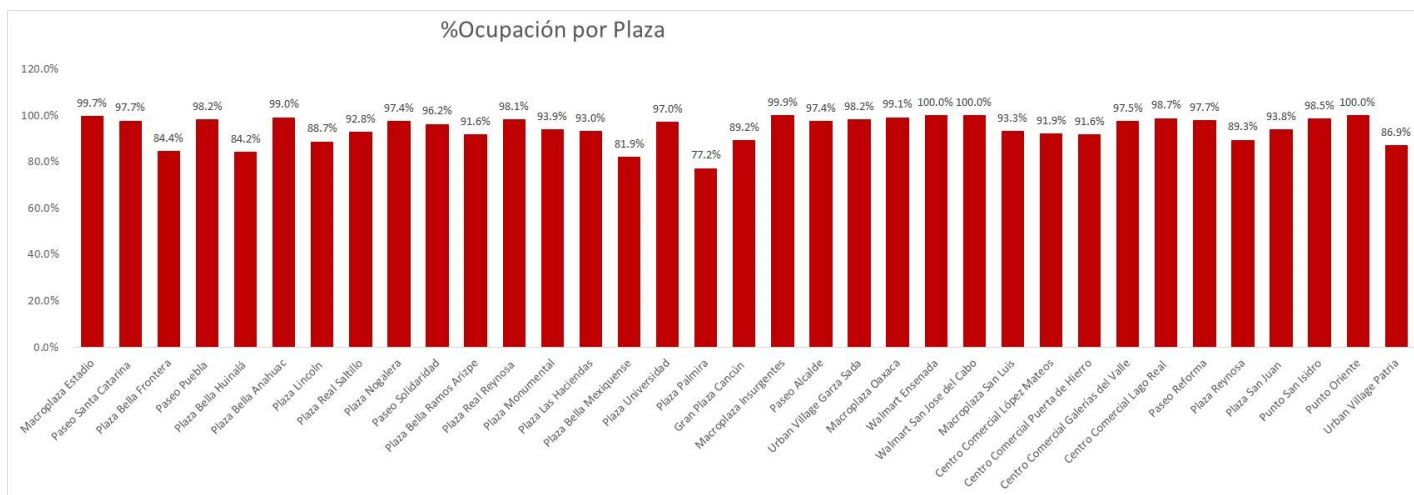
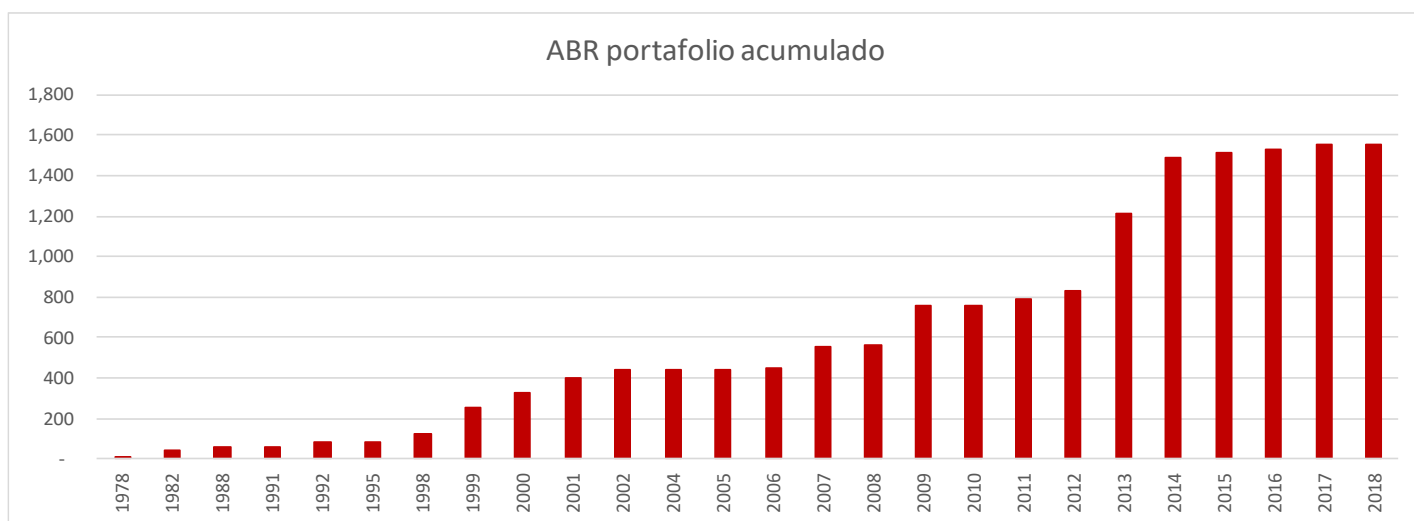
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

⁴ No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

2.3) Ocupación

Al 2T19, la tasa de ocupación fue del 94.4% la cual considera las propiedades estabilizadas⁵ 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 94.9%.

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.



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

2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento⁶

Al 30 de junio 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 2T19, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 3.7 años y con nuestras tiendas ancla es de 9.3 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 2T19.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T19 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M19(Ps.) ^[2]	NOI 6M19 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	22,056,559	6.25%	42,829,677	35,861,579
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,283,025	7.45%	51,283,625	40,589,962
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	19,518,535	5.53%	38,463,484	29,442,824
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	20,089,270	5.69%	39,756,077	33,554,620
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,308,666	2.92%	20,775,648	12,173,356
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,462,596	4.95%	34,658,209	29,187,389
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	19,145,058	5.43%	38,458,933	28,920,350
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	16,079,400	4.56%	32,389,019	27,093,335
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	18,850,367	5.34%	37,664,013	30,069,600
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,108,275	3.71%	26,153,152	21,031,516
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	11,505,689	3.26%	22,518,852	15,586,107
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	13,408,749	3.80%	26,388,955	21,269,429
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	11,031,142	3.13%	21,815,316	17,341,862
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,116,528	2.58%	18,373,724	13,998,373

⁶ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,684,914	1.89%	14,287,594	10,680,858
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T19 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M19(Ps.) ^[2]	NOI 6M19 (Ps.)
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,248,816	2.05%	15,136,613	11,805,257
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	5,933,341	1.68%	12,723,355	9,265,534
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	17,177,069	4.87%	33,824,304	26,323,965
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,009,519	1.14%	7,837,007	5,653,084
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,257,359	1.21%	8,537,257	5,692,138
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,475,702	0.70%	5,425,760	4,179,297
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,150,825	1.46%	10,380,068	9,889,262
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,744,479	0.78%	5,672,164	5,427,495
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,974,278	1.69%	11,518,414	9,394,665
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,503,759	0.71%	5,175,955	4,390,570
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,042,546	1.43%	10,887,551	7,457,316
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,517,364	1.56%	10,602,426	8,170,725
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,295,217	2.92%	20,342,906	15,864,777
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	5,896,141	1.67%	12,370,196	10,290,632
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,321,259	1.22%	8,548,230	7,154,259
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,077,944	1.72%	12,493,058	10,388,895
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	6,022,868	1.71%	12,363,755	6,477,017
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	17,583,898	4.98%	35,037,160	26,563,546
TOTAL CONTROLADAS^[3]					352,881,157	100%	704,692,457	551,189,594

^[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.

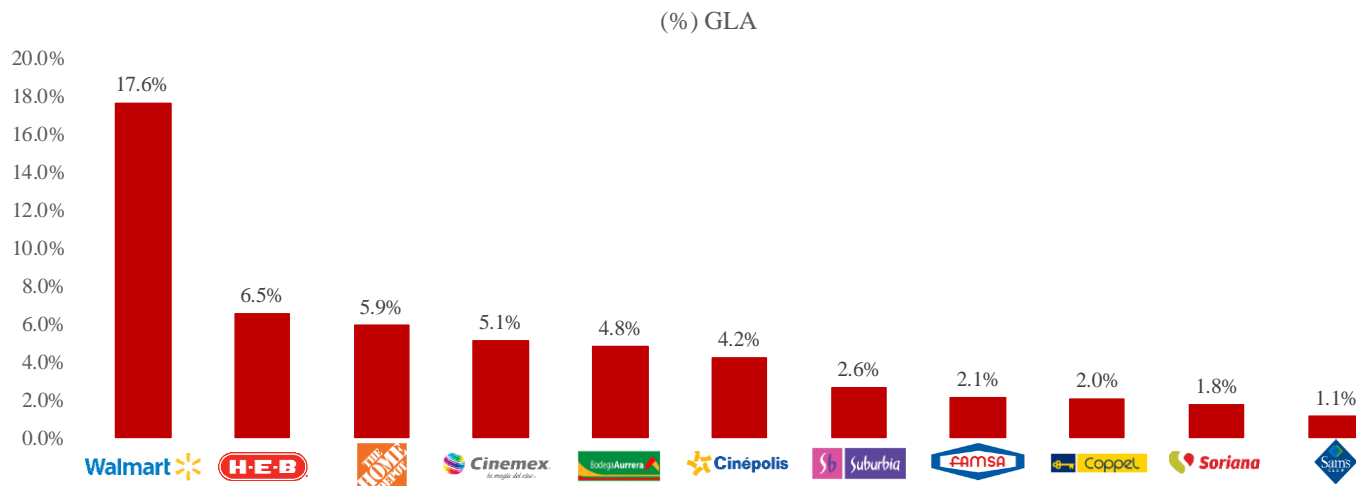
La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 30 de junio de 2019; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera 5%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento o 2T19 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento o 6M19(Ps.)	NOI 6M19 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	dic-06	21,537,764	97.51%	43,035,863	43,949,354
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacan	2011	2011	dic-11	404,477	1.83%	808,602	684,938
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	144,513	0.65%	288,180	204,771
TOTAL NO CONTROLADAS					22,086,754	100%	44,132,645	44,839,063

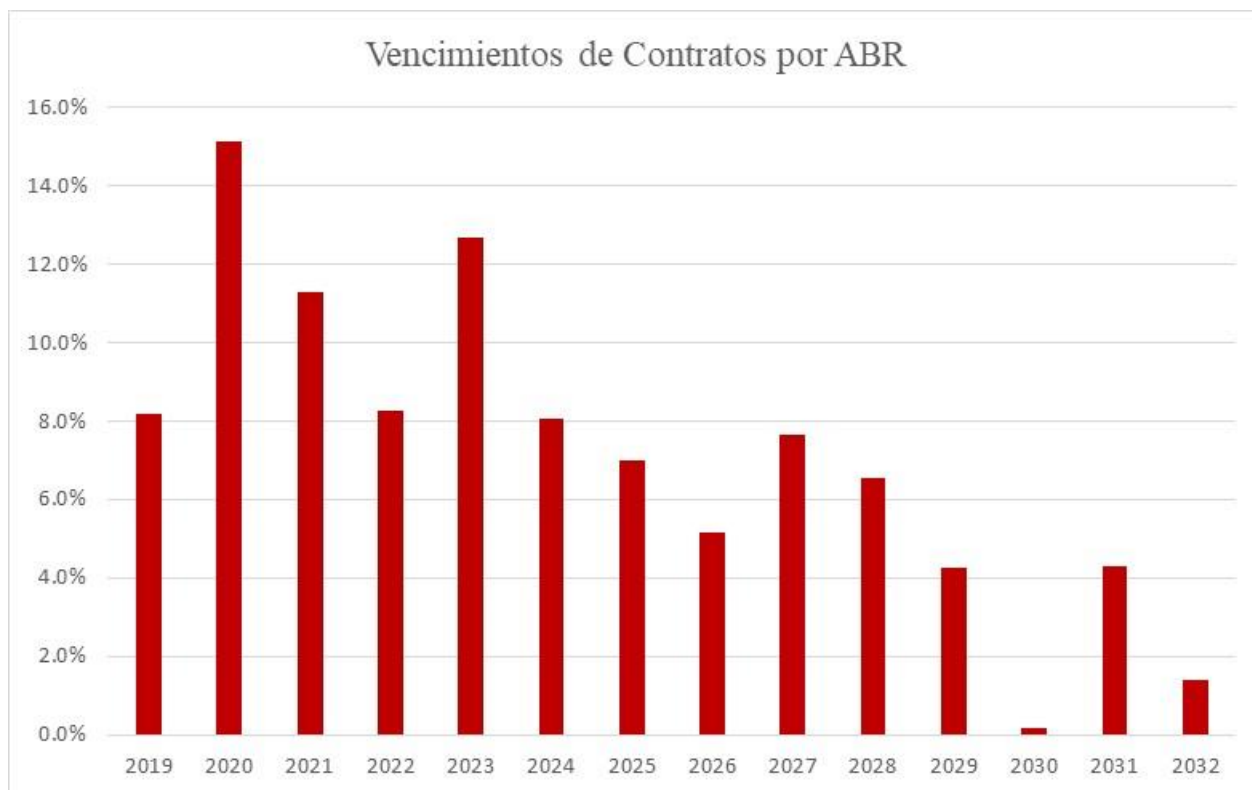
La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado correspondientes a los periodos de 6M19 y 6M18:

Propiedad	Estado	Fecha apertura	Ingreso por arrendamiento 6M19(Ps.)	Ingreso por arrendamiento 6M18(Ps.)	NOI	NOI
					6M19 (Ps.)	6M18 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2010	42,829,677	37,258,713	35,861,579	31,977,111
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	51,283,625	48,628,626	40,589,962	37,814,949
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	38,463,484	35,600,331	29,442,824	26,878,695
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	39,756,077	37,256,956	33,554,620	30,400,176
Plaza Palmira	Campeche	2009	20,775,648	21,475,557	12,173,356	12,547,660
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	34,658,209	33,004,892	29,187,389	27,509,729
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	38,458,933	36,221,333	28,920,350	27,916,015
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	32,389,019	30,569,270	27,093,335	25,398,502
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	37,664,013	35,584,539	30,069,600	28,178,636
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	26,153,152	24,699,975	21,031,516	19,567,313
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	22,518,852	21,339,130	15,586,107	15,045,891
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,388,955	25,679,877	21,269,429	19,944,567
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	21,815,316	17,886,954	17,341,862	14,150,316
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	18,373,724	16,800,527	13,998,373	12,041,743
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	14,287,594	13,834,548	10,680,858	9,737,834
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	15,136,613	13,902,113	11,805,257	9,586,633
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	12,723,355	12,054,380	9,265,534	8,768,139
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	33,824,304	31,835,893	26,323,965	24,900,963
Paseo San Juan	Querétaro	2013	7,837,007	6,781,237	5,653,084	5,035,782
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	8,537,257	7,599,183	5,692,138	5,163,787
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	5,425,760	5,759,202	4,179,297	4,310,930
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	10,380,068	10,124,234	9,889,262	9,642,382
Walmart Ensenada	Baja California	2012	5,672,164	5,519,212	5,427,495	5,275,640
Paseo Puebla	Puebla	2013	11,518,414	10,552,449	9,394,665	8,550,148
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	5,175,955	5,488,646	4,390,570	4,740,235
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	10,887,551	10,248,269	7,457,316	6,774,904
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	10,602,426	9,861,742	8,170,725	7,471,857
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	20,342,906	19,001,943	15,864,777	15,234,315
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,370,196	12,986,913	10,290,632	10,379,151
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,548,230	7,937,935	7,154,259	6,359,595
Punto Oriente	Jalisco	2011	12,493,058	11,101,034	10,388,895	8,999,864
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2017	12,363,755	8,751,853	6,477,017	3,976,327
Urban Village	Nuevo León	2017	35,037,160	29,600,430	26,563,546	22,483,742
TOTAL CONTROLADAS			704,692,457	654,947,896	551,189,594	506,763,531

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 vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 2T19:

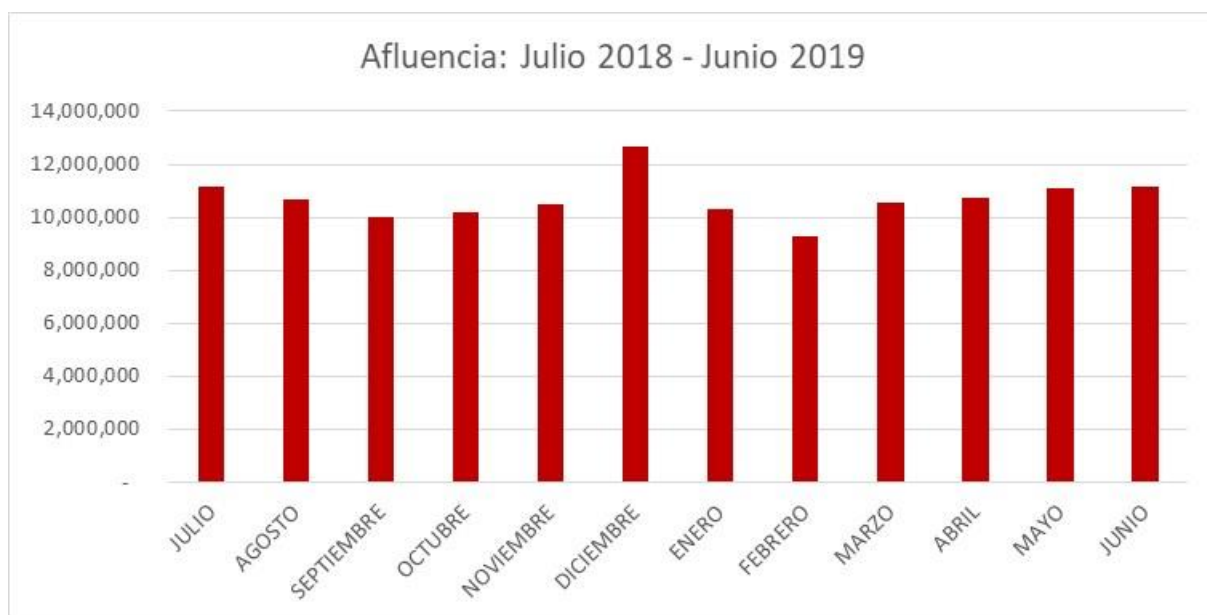


2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 2T19, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 371.5 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 398.6 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 2T19, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 30 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 (2T19)	% Ocupación (2T18)	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 2T19	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	51,281	2,586,251	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Galerías del Valle	Baja California	2008	34,400	3,021,272	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	2,694,887	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	6,003,542	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,655	1,479,353	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	2,700,356	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,704	3,599,461	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	2,697,373	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,983	3,442,537	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	2,849,162	HEB y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 2T19	Ancas
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,421	2,248,085	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	2,274,251	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	1,302,067	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	2,235,022	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	1,288,816	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	1,504,810	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	1,858,939	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	2,801,227	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	1,114,142	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ⁴	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose 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	855,894	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND ⁴	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ^[2]	Coahuila	2008	15,583	1,164,667	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	817,116	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	1,070,007	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	1,512,447	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	Nuevo León	2017	28,043	1,695,940	HEB y Lowe's
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2007	54,872	6,424,846	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	17,511	1,387,387	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	9,029	714,293	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 2T19

Cambio en la estructura organizacional (30 de abril de 2019)

Ciudad de México, México - 30 de abril de 2019 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" y/o "Planigrupo") (BMV:PLANI). Con fundamento en el artículo 50, fracción 1, inciso b, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, se hace del conocimiento del público inversionista que el licenciado Conrado Alba Brunet ha sido designado Director de Finanzas de la Sociedad. El licenciado Conrado Alba Brunet es egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una maestría en Banca Internacional y Finanzas de la Universidad de Birmingham en el Reino Unido. Tiene más de 25 años de experiencia en el área financiera y 8 en evaluación de riesgos. Fue Director de Finanzas en Fibra E de la CFE y tuvo puestos directivos en BBVA Bancomer y Banco Azteca.

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. ANUNCIA CAMBIOS EN SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y RATIFICACIÓN DE COMITÉS. (30 de abril de 2019)

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (BMV: PLANI) ("Planigrupo" o la "Sociedad") anuncia que, conforme a lo aprobado por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de abril de 2019, el Consejo de Administración está conformado de la siguiente manera:

Nombre y Cargo:

Eduardo Bross Tatz**, Elliott Mark Bross Umann, Benjamín Asher Bross Umann, Sebastián Agustín Villa, César Pérez Barnés, Marcos Alfredo Mulcahy, Diego Acevedo Rehbein, Epifanio Guillermo López Martínez, como Miembros Propietarios. Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González*, Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver Salomón Joseph Woldenberg Russell, como Miembros Independientes. Rosa María Ingrid Palme de la Torre y/o Marco Antonio Sotomayor Melo como Miembros Suplentes de manera indistinta de Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann, Benjamín Asher Bross Umann y Gonzalo Alende Serra y/o Diego Stark y/o Juan Pablo Ortiz como Miembros Suplentes de manera indistinta de Sebastián Agustín Villa, César Pérez Barnés, Marcos Alfredo Mulcahy, Diego Acevedo Rehbein, Epifanio Guillermo López Martínez. El señor Teodoro González Garza como Miembro Suplente de Salomón Joseph Woldenberg Russell.

Adicionalmente, la Sociedad recibió las renunciaciones de los señores Carlos Fainsod Leff, Rodrigo Lowndes y Carlos Valencia como miembros suplentes del Consejo de Administración, y de los señores Gonzalo Sainz Gout y Carlo Patricio Girón Uribe como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Secretario suplente no miembro del Consejo de Administración, respectivamente.

Asimismo, la Sociedad informa que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias quedó conformado por los señores Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell, como Presidente y miembros de dicho Comité, respectivamente; y el Comité de Compensaciones quedó integrado por los señores Elliott Mark Bross Umann, Marcos Alfredo Mulcahy y César Pérez Barnes.

La Sociedad ratificó el nombramiento hecho por el Consejo de Administración de José Ignacio Moreno Ortiz como Secretario No miembro del Consejo de Administración y de Rosario Hernández Rodríguez como Secretario Suplente no miembro del Consejo de Administración.

PLANI Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2019. (26 de abril de 2019)

Ciudad de México, a 26 de abril 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 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al primer trimestre de 2019 (en lo sucesivo el "1T19").

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 m² ⁷, el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

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.

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

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

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 94.4%⁸, así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps. 321.0 millones durante el 2T19 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 2T19 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 contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de PLANIGRUPO implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de PLANIGRUPO. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de PLANIGRUPO a la fecha del presente documento. PLANIGRUPO se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

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

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

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

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

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2019, fueron de \$378.6 millones en comparación con los \$347.0 millones del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2018, lo cual representa un aumento del 9.1%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$29.6 millones en ingresos por arrendamiento durante el 2T19.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$152.2 millones por el período de tres meses terminado al 30 de junio de 2019, en comparación con los \$138.8 millones correspondientes al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de \$13.3 millones o 9.6%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$3.9 millones derivado de las plazas que continuaron con su proceso de estabilización, las cuales iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, un incremento de \$5.1 millones en sueldos y salarios, así como un incremento en la depreciación y amortización por \$4.3 millones, derivado del reconocimiento por la Norma Internacional de Información Financiera “NIIF 16, Arrendamientos”, los incrementos anteriores fueron parcialmente compensados por una disminución de la estimación para cuentas incobrables por \$1.4 millones o 29.4% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos, neto por el período de tres meses terminado al 30 de junio de 2019 fue un ingreso de \$122.0 millones en comparación con \$87.0 millones de ingresos 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 reconoció en el mismo periodo correspondiente a 2018, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en \$168.4 millones por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2019, en comparación con los \$152.1 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$16.4 millones o 10.8%. Este efecto se debe principalmente al efecto de valuación de los instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés, que al 30 de junio de 2019 es reconocido como un efecto en resultados.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2019 fue de \$152.1 millones, en comparación con los \$132.8 millones relativos al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 14.6%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados de resultados consolidados intermedios de descritos anteriormente.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados No Auditados
Períodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018
(en miles de pesos)

	Junio 2019	Junio 2018	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 371,498	341,901	8.7%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	7,193	5,105	40.9%
Total de Ingresos	378,691	347,006	9.1%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(61,545)	(57,645)	6.8%
Estimación de cuentas incobrables	(3,274)	(4,639)	(29.4%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,919)	(4,917)	0.0%
Sueldos y salarios	(55,166)	(50,053)	10.2%
Depreciación y amortización	(7,641)	(3,312)	130.7%
Gastos generales	(19,613)	(18,258)	7.4%
Total de costos y gastos de operación	(152,158)	(138,824)	9.6%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	114,684	84,929	35.0%
Otros ingresos, neto	7,341	2,073	254.1%
Total de otros ingresos, neto	122,025	87,002	40.3%
Utilidad de operación	348,558	295,184	18.1%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(162,737)	(154,901)	5.1%
Gasto por intereses arrendamiento	(1,363)	(3,618)	(62.3%)
Ingreso por intereses	4,887	8,861	(44.8%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(9,128)	(2,309)	295.3%
Pérdida en cambios, neta	(82)	(101)	(18.8%)
Costo financiero, neto	(168,423)	(152,068)	10.8%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	14,872	20,058	(25.9%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	195,007	163,174	19.5%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(19,635)	(18,806)	4.4%
Diferidos	(23,266)	(11,603)	100.5%
Total impuestos a la utilidad	(42,901)	(30,409)	41.1%
Utilidad neta consolidada	\$ 152,106	132,765	14.6%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	137,230	131,307	4.5%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,105	(2,062)	(153.6%)
Participación no controladora	13,771	3,520	291.3%
Utilidad neta consolidada	\$ 152,106	132,765	14.6%

Resultados de operaciones por los periodos de seis meses concluidos el 30 de junio de 2019 y 2018

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo terminado el 30 de junio de 2019, fueron de \$750.3 millones en comparación con los \$690.2 millones del periodo terminado el 30 de junio de 2018, lo cual representa un aumento por \$60.2 millones u 8.7%. Este aumento se debe principalmente a un incremento de \$57.5 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, durante el primer semestre de 2019 se tuvo un incremento de \$2.7 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$299.7 millones por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, en comparación con los \$274.4 millones del año anterior, lo cual representa un incremento de \$25.3 millones o 9.2%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$10.2 millones derivado del aumento en las actividades de los centros comerciales que se indican en el párrafo anterior, un incremento por \$6.7 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, una disminución de los gastos generales por \$3.6 millones o 10.2% con respecto al mismo periodo de 2018, cuyos incrementos fueron parcialmente compensados por una disminución en la estimación para cuentas incobrables por \$1.7 millones o 19.2% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros gastos, neto por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 fue un ingreso de \$68.4 millones en comparación con un gasto de \$127.3 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 Paseo Hipódromo, cambió el enfoque de valuación de costos a una metodología basada en el enfoque de ingresos derivado del avance en su proceso de estabilización.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$356.2 millones por el periodo terminando el 30 de junio de 2019, en comparación con los \$310.4 millones de mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento de \$45.8 millones o 14.7%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses por \$17.8 millones, adicional a un aumento de \$19.8 millones en el efecto de valuación de los instrumentos financieros, cuyos impactos son reconocidos al 30 de junio de 2019 en resultados.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 fue de \$192.1 millones, en comparación con la utilidad neta por \$20.6 MDP relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento por \$171.5 millones u 830.3%. 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018
(en miles de pesos)

	Junio 2019	Junio 2018	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 737,526	680,053	8.5%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	12,808	10,109	26.7%
Total de Ingresos	750,334	690,162	8.7%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(124,402)	(114,189)	8.9%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(6,968)	(8,628)	(19.2%)
Gastos de administración inmobiliarios	(9,781)	(10,039)	(2.6%)
Sueldos y salarios	(106,070)	(99,384)	6.7%
Depreciación y amortización	(13,920)	(7,129)	95.3%
Gastos generales	(38,560)	(34,989)	10.2%
Total de costos y gastos de operación	(299,701)	(274,358)	9.2%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	64,182	(131,244)	(148.9%)
Otros ingresos (gastos), neto	4,243	3,915	8.4%
Total de otros ingresos (gastos), neto	68,425	(127,329)	(153.7%)
Utilidad de operación	519,058	288,475	79.9%
Costos financieros, (ingresos):			
Gasto por intereses	(325,012)	(307,200)	5.8%
Gasto por intereses arrendamiento	(3,034)	(3,618)	(16.1%)
Ingreso por intereses	8,568	17,632	(51.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(36,473)	(16,666)	118.8%
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(210)	(554)	(62.1%)
Costo financiero, neto	(356,161)	(310,406)	14.7%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	83,393	50,611	64.8%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	246,290	28,680	758.7%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(32,949)	(32,794)	0.5%
Diferidos	(21,235)	24,763	(185.8%)
Total impuestos a la utilidad	(54,184)	(8,031)	574.7%
Utilidad neta consolidada	\$ 192,106	20,649	830.3%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	175,722	22,742	672.7%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,909	(4,252)	(144.9%)
Participación no controladora	14,475	2,159	570.4%
Utilidad neta consolidada	\$ 192,106	20,649	830.4%

Estados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 2018

(en miles de pesos)

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 323,933	273,862	18.3%
Cuentas por cobrar, neto	11,728	16,488	(28.9%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	245,789	232,521	5.7%
Pagos anticipados	159,418	145,591	9.5%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	6,322	7,438	(15.0%)
Total de activo circulante	747,190	675,900	10.5%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,572,928	12,461,482	0.9%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	59,521	67,054	(11.2%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	3,770	6,859	(45.0%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	7,749	4,755	63.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	651,162	592,929	9.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	113,159	113,160	(0.0%)
Instrumentos financieros derivados	17,010	51,836	(67.2%)
Otros activos no circulantes, neto	48,454	48,414	0.1%
Pagos anticipados	18,112	18,112	0.0%
Efectivo restringido	120,369	118,531	1.6%
Total de activo no circulante	13,612,234	13,483,132	1.0%
Total del activo	\$ 14,359,424	14,159,032	1.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 87,614	117,346	(25.3%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	61,614	76,132	(19.1%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	83,983	92,855	(9.6%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	364	285	27.5%
Ingresos diferidos	18,613	10,699	74.0%
Impuestos a la utilidad	35,079	21,578	62.6%
Arrendamientos por pagar porción circulante	7,374	7,832	(5.9%)
Provisiones a corto plazo	25,874	25,874	0.0%
Total de pasivo circulante	320,515	352,601	(9.1%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,354,238	6,352,417	0.0%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	464,834	443,597	4.8%
Ingresos diferidos	31,009	26,887	15.3%
Depósitos en garantía	88,762	87,540	1.4%
Obligaciones por beneficios al retiro	672	752	(10.6%)
Pasivo por arrendamiento	4,812	8,050	(40.2%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,119,353	1,113,989	0.5%
Total de pasivo no circulante	8,299,158	8,268,710	0.4%
Total del pasivo	8,619,673	8,621,311	(0.0%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones	42,279	32,355	30.7%
Utilidades retenidas	922,902	747,180	23.5%
Participación controladora	5,219,604	5,033,958	3.7%
Participación no controladora	520,147	503,763	3.3%
Total de capital contable	5,739,751	5,537,721	3.6%
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,359,424	14,159,032	1.4%

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2019 ascendió a \$323.9 millones, un incremento de \$50.1 millones o 18.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$273.9 millones. El incremento se debe principalmente a una generación neta de efectivo proveniente de las operaciones por \$414.0 millones, disminuidos por salidas de efectivo derivadas del servicio de la deuda por \$373.2 millones, así como un incremento neto proveniente de las actividades de inversión por \$9.3 millones.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2019 ascendieron a \$245.8 millones, un incremento de \$13.3 millones o 5.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$232.5 millones. El incremento en el rubro corresponde principalmente a un incremento en pagos provisionales del impuesto sobre la renta, así como saldos a favor pendientes de obtener en devolución de ISR e IVA.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 36 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de junio de 2019, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,572.9 millones, un incremento de \$111.5 millones o 0.9% 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 fundamentalmente al efecto de incremento en la valuación de las propiedades por \$64.2 millones, adiciones de capex y costos de construcción por \$47.3 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, al 30 de junio de 2019 todas nuestras propiedades están valuadas valúan bajo el enfoque de ingresos considerando el método de flujos descontados.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de junio de 2019 ascendió a \$59.5 millones, una disminución por \$7.5 millones o 11.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$67.0 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.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 30 de junio de 2019 ascendieron a \$651.2 millones, un incremento por \$58.3 millones o 9.8% 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%.

Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2019 es de \$17.0 millones, que comparado con el valor de \$51.8 millones al 31 diciembre de 2018, resulta en una variación de \$34.8 millones. Esto se debe a una disminución de \$36.5 millones por el reconocimiento de la valuación de dichos instrumentos, parcialmente compensada por adiciones contratadas por \$1.7 millones durante el primer semestre de 2019.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de junio de 2019 ascendió a \$320.5 millones, con lo que tuvo una disminución de \$32.1 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$352.6 millones. Las principales disminuciones correspondieron a pasivos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018, por \$23.4 millones, incluyendo cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos acumulados, parcialmente compensados por un aumento en el pasivo de impuestos a la utilidad al 30 de junio de 2019 por \$13.5 millones. La variación del vencimiento circulante de deuda a largo plazo se explica en el párrafo siguiente.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 30 de junio de 2019 ascendió a \$6,354.2 y \$87.6 millones, respectivamente, teniendo un incremento de \$1.8 millones y una disminución de \$29.7 millones o 25.3%, respectivamente, con respecto a los saldos de dichas cuentas al 31 de diciembre de 2018 por \$6,352.4 y \$117.3 millones.

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 junio 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 reconocimiento del resultado del periodo de seis meses concluido al 30 de junio de 2019.

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 30 de junio de 2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 192,106	20,649
Ajustes por:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(64,182)	131,244
Depreciación y amortización	9,715	4,010
Amortización derechos arrendamiento	4,205	3,119
Pagos basados en acciones	9,924	8,170
Impuestos a la utilidad	54,184	8,031
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(83,393)	(50,611)
Intereses a favor	(8,568)	(17,632)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	36,473	16,666
Intereses a cargo	328,046	310,818
Subtotal	478,510	434,464
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales	4,760	7,547
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(13,267)	(53,243)
Pagos anticipados	(13,827)	(2,914)
Depositos en Garantía	1,222	-
Otros activos no circulantes, neto	13,759	3,110
Cuentas por pagar y provisiones	(14,518)	(28,366)
Arrendamientos pagados	(6,746)	(6,920)
Impuestos y gastos acumulados	(8,872)	(13,110)
Impuestos a la utilidad pagados	(19,137)	(3,541)
Otros pasivos no circulantes	(7,915)	2,272
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	413,968	339,299
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	25,160	14,591
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(2,181)	(3,819)
Adquisición de propiedades de inversión	(22,268)	(81,723)
Intereses cobrados	8,568	17,632
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión	9,279	(53,319)
Actividades de financiamiento:		
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(10,567)	(45,194)
Préstamos obtenidos	135,000	2,161,727
Pagos del principal de préstamos	(176,646)	(2,078,705)
Intereses pagados	(317,477)	(307,200)
Instrumentos financieros derivados pagados	(1,648)	(21,701)
Efectivo restringido	(1,838)	(9,582)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(373,176)	(300,655)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	50,071	(14,675)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	273,862	330,627
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 323,933	315,952

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. 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 junio 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. 17.0 millones, una cifra equivalente al 0.2% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de junio 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 junio de 2019, nuestra liquidez era de Ps. 747.2 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 5.2% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 30 de junio de 2019.

Deuda

Al 30 de junio de 2019, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,441.8 millones. Del monto total de la deuda, al 30 de junio de 2019, Ps. 87.6 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,354.2 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 2T19 es 42.6%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

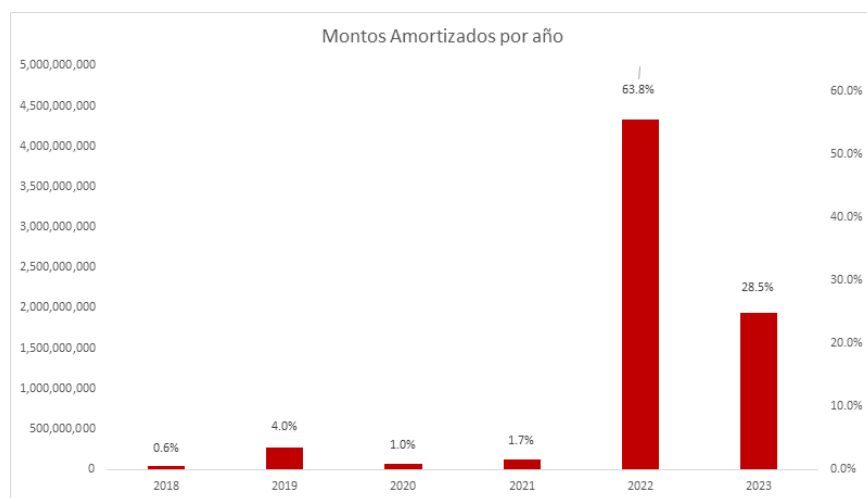
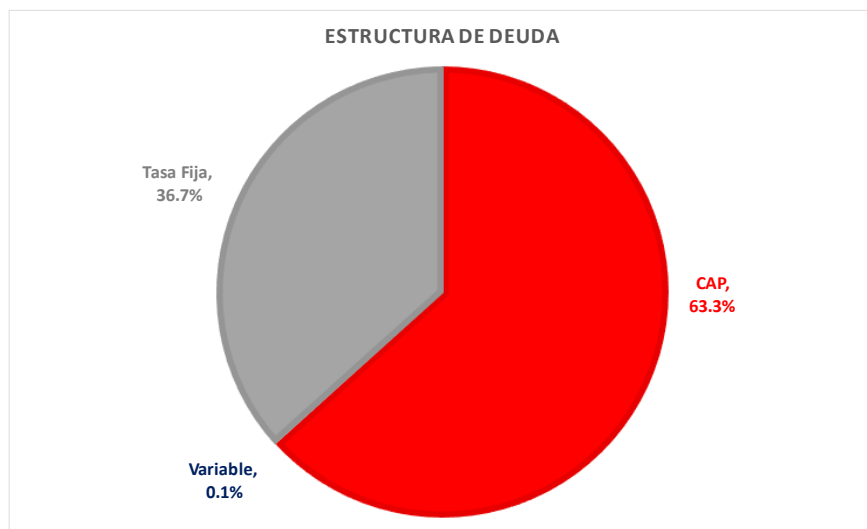
El LTV al 2T19, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 41.4%.

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

Al 30 de junio 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 junio de 2019, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,738.0 millones de los cuales el 0.1% correspondía a una tasa de interés variable, el 63.3% 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 junio de 2019.



Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de junio de 2019, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 22.3 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 derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de junio de 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 Segundo Trimestre 2019.

Fecha: Viernes 26 de julio de 2019

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

Presentado por:

Eduardo Bross Tatz – Presidente del Consejo de Administración

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)