



RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018



Creando valor

Para mayor información contactar a:

Elliott Bross Umann

Director General

ebross@planigrupo.com

(55) 91-77-08-70



PLANIGRUPO Resultados Consolidados de Cuarto Trimestre de 2018

Ciudad de México, a 22 de febrero 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 cuarto trimestre del año 2018 (en lo sucesivo el “4T18”) y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (en lo sucesivo “2018”).

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, de dividir el NOI entre el total de ingresos.

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 4T18¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 4T17, 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 4T18, se debe a la compra de dos propiedades durante el último trimestre de 2017, ubicadas en los municipios de Guadalajara y Zapopan, en el Estado de Jalisco, además de la estabilización de nuestro centro comercial Urban Village en Garza Sada, en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León.
- Al finalizar el 4T18, la tasa de ocupación fue del 94.3%, la cual considera las propiedades estabilizadas² y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria). Sin considerar el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 4T18 fue de 94.8%, en comparación con el 4T17 que fue de 92.7%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T18 fue de Ps. 154.3, lo que representa un aumento del 8.7% comparado con el 4T17 que fue de Ps. 142.0.
- Por el periodo de tres meses correspondientes al 4T18, PLANIGRUPO registró aproximadamente 33 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 8.1% con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 31 millones de visitantes.
- Al 31 de diciembre de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 126 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, lo que representa un aumento del 5.9% respecto del mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 120 millones de visitantes.

¹ Con respecto a ABR equivalente, incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela, así mismo incluyen los m² de Paseo Hipódromo, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

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

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos totales de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 376.2 millones en el 4T18, lo que representa un incremento del 18.6% con respecto al 4T17.
- Los ingresos totales consolidados acumulados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzaron los Ps. 1,474.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento del 19.3% con respecto al año anterior.
- El NOI consolidado para el 4T18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 296.3 millones, lo cual representa un incremento de 15.6% con respecto al 4T17.
- El NOI consolidado acumulado respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2018, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 1,168.6 millones, lo cual representa un incremento de 19.1% con respecto al año anterior.
- El EBITDA consolidado para el 4T18 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 233.8 millones, lo cual representa un incremento del 12.2% con respecto al 4T17.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al año que terminó el 31 de diciembre de 2018, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 931.1 millones, lo cual representa un incremento de 23.5% con respecto al año anterior.
- La deuda financiera consolidada al 31 de diciembre de 2018 fue de Ps. 6,469.8 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de diciembre de 2018 fue de Ps. 6,757.8 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el cuarto trimestre de 2018, PLANIGRUPO sigue manteniendo un crecimiento. Los ingresos totales acumulados correspondientes al año 2018 alcanzaron los Ps. 1,474.7 millones generando un incremento del 19.3%, respecto año inmediato anterior.

Asimismo, el NOI acumulado correspondiente al año 2018 alcanzó los Ps. 1,168.6 millones generando un incremento del 19.1% con respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

El EBITDA correspondiente al año 2018 alcanzó los Ps. 931.1 millones obteniendo un incremento del 23.5%, con respecto al año anterior.

Con respecto al cuarto trimestre de 2018, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 376.2 millones generando un incremento de 18.6%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 296.3 millones, generando un incremento de 15.6%, con respecto al mismo periodo del año anterior. Además, el EBITDA correspondiente al 4T18 alcanzó los Ps. 233.8 millones, generando un incremento de 12.2%, con respecto al mismo periodo del año anterior.

La adquisición de Punto Oriente y Punto San Isidro a finales de 2017, han generado un crecimiento de nuestro ABR, así como un mayor NOI a nuestro portafolio existente durante el año 2018.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana se mantuvo durante el 4T18 en 94.3%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a diciembre de 2018 en nuestros centros comerciales fue de aproximadamente 126 millones, lo que representó un aumento de 5.9% respecto al año anterior.

Estos resultados continúan demostrando el buen desempeño financiero de PLANIGRUPO, así como la optimización operativa consolidada de recursos, como resultado de la internalización de la plataforma.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 35 de los cuales operamos actualmente y 1 de los cuales también somos propietarios y está en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con una de nuestras propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR total a aproximadamente 814,000 m²^[3]. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 4T18 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamientos, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1) Indicadores Financieros

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

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros correspondientes al cierre del 4T18 y 4T17 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	2018 ^[1]	2017 ^[1]	Var. %	4T 2018 ^[1]	4T 2017 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,474,687	1,235,741	19.3%	376,241	317,249	18.6%
Estimación para cuentas incobrables	(15,890)	(22,217)	(28.5%)	(4,485)	(5,265)	(14.8%)
Ingresos totales- netos	1,458,797	1,213,524	20.2%	371,756	311,984	19.2%
NOI	1,168,558	981,060	19.1%	296,316	256,394	15.6%
Margen de NOI	80.1%	80.8%	(0.7%)	79.7%	82.2%	(2.5%)
EBITDA ^[2]	931,095	753,728	23.5%	233,814	208,352	12.2%
Margen de EBITDA	63.8%	62.1%	1.7%	62.9%	66.8%	(3.9%)
FFO	215,105	196,150	9.7%	36,290	26,591	36.5%
FFO Ajustado	161,394	174,679	(7.6%)	27,697	22,225	24.6%

^[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 diciembre de 2017, principalmente por los efectos de los gastos no recurrentes amortizados en 2018.

³ Incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en proceso de estabilización.

	2018*	2017*	Var. %
LTV	42.5%	41.5%	1.0%

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

Conciliación NOI

	2018 ^[1]	2017 ^[1]	Var. %	4T 2018 ^[1]	4T 2017 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	1,461,192	1,223,648	19.4%	373,210	313,979	18.9%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	13,495	12,093	11.6%	3,031	3,270	(7.3%)
Estimación para cuentas incobrables	(15,890)	(22,217)	(28.5%)	(4,485)	(5,265)	(14.8%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(234,937)	(175,799)	33.6%	(61,095)	(41,460)	47.4%
Costo de personal operativo	(55,302)	(56,665)	(2.4%)	(14,345)	(14,130)	1.5%
NOI	1,168,558	981,060	19.1%	296,316	256,394	15.6%
Margen de NOI	80.1%	80.8%	(0.7%)	79.7%	82.2%	(2.5%)

Conciliación EBITDA

	2018 ^[1]	2017 ^[1]	Var. %	4T 2018 ^[1]	4T 2017 ^[1]	Var. %
EBITDA^[2]						
Ingresos totales	1,474,687	1,235,741	19.3%	376,241	317,249	18.6%
Costos de operación	(254,928)	(195,517)	30.4%	(66,071)	(46,154)	43.2%
Gastos de operación	(328,126)	(299,996)	9.4%	(95,619)	(66,928)	42.9%
Otros ingresos, neto	4,889	132,813	(96.3%)	20,982	118,392	(82.3%)
Utilidad de operación	896,522	873,041	2.7%	235,533	322,559	(27.0%)
Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	2,389	(131,652)	(101.8%)	(19,857)	(117,099)	(83.0%)
Otros gastos - no recurrentes	9,657	2,007	381.2%	9,657	-	100.0%
Depreciación y amortización	22,527	10,332	118.0%	8,481	2,892	193.3%
EBITDA	931,095	753,728	23.5%	233,814	208,352	12.2%
Margen de EBITDA	63.8%	62.1%	1.7%	62.9%	66.8%	(3.9%)

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

^[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2017, principalmente por los efectos de los gastos no recurrentes amortizados en 2018.

Conciliación FFO

	2018 ^[1]	2017 ^[1]	Var. %	4T 2018 ^[1]	4T 2017 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	173,568	231,742	(25.1%)	71,141	99,076	(28.2%)
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	2,389	(131,652)	(101.8%)	(19,857)	(117,099)	(83.0%)
Depreciación y amortización	22,527	10,332	118.0%	8,481	2,892	193.3%
Valuación de instrumentos financieros	33,816	29,740	13.7%	(9,496)	(13,495)	(29.6%)
Otros gastos	-	5,341	(100.0%)	-	2,191	(100.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(17,195)	50,647	(133.9%)	(13,979)	53,026	(126.4%)
FFO	215,105	196,150	9.7%	36,290	26,591	36.5%

FFO AJUSTADO

FFO	215,105	196,150	9.7%	36,290	26,591	36.5%
CAPEX de Mantenimiento	(53,711)	(21,471)	150.2%	(8,593)	(4,366)	96.8%
FFO ajustado	161,394	174,679	(7.6%)	27,697	22,225	24.6%

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

2) Indicadores Operativos

	2018	2017	Var. %
Número de Propiedades en operación y estabilizadas	35	34	2.9%
Área Bruta Rentable (ABR)	806,000	780,000	3.3%
Ocupaciones ^[1]	94.3%	94.3%	0%
Precio Promedio m²	154.3	142.0	8.7%

^[1] Incluye propiedades con participación controladora y no controladora, excluye las propiedades en remodelación.

2.1) Portafolio en Operación

Al 4T18, 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 4T18:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADAS ^[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%	97%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,655	3.7%	77%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.3%	98%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,643	3.4%	90%
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%	97%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	93%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	28,143	3.6%	82%
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%	93%
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%	83%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.3%	99%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	93%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	83%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	94%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.3%	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%	92%
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%	97%
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%	94%
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	27,961	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%	99%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	85%

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

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

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

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 4T18, 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.



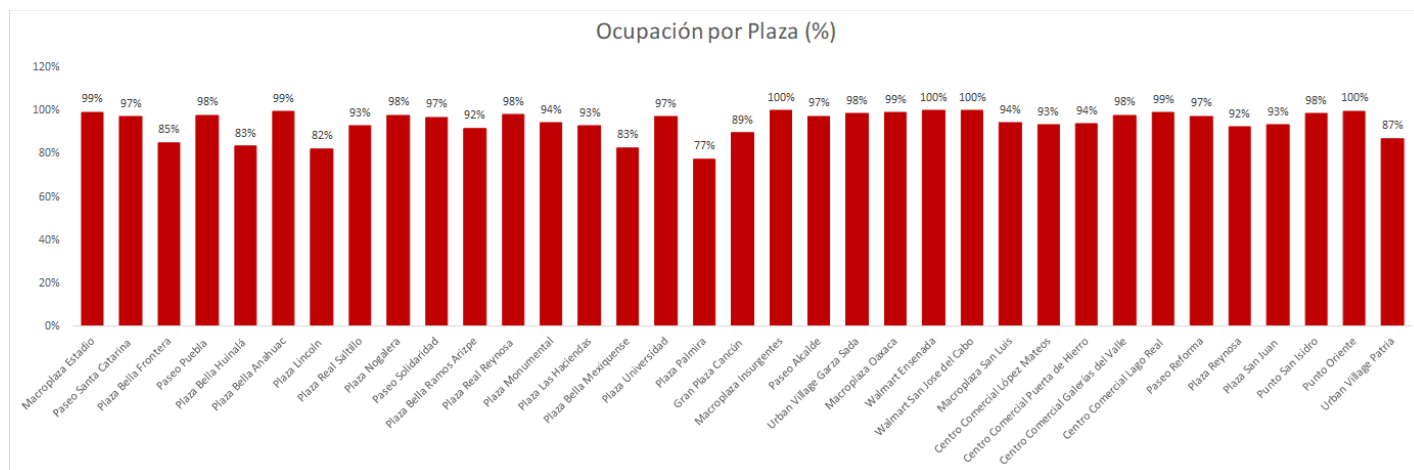
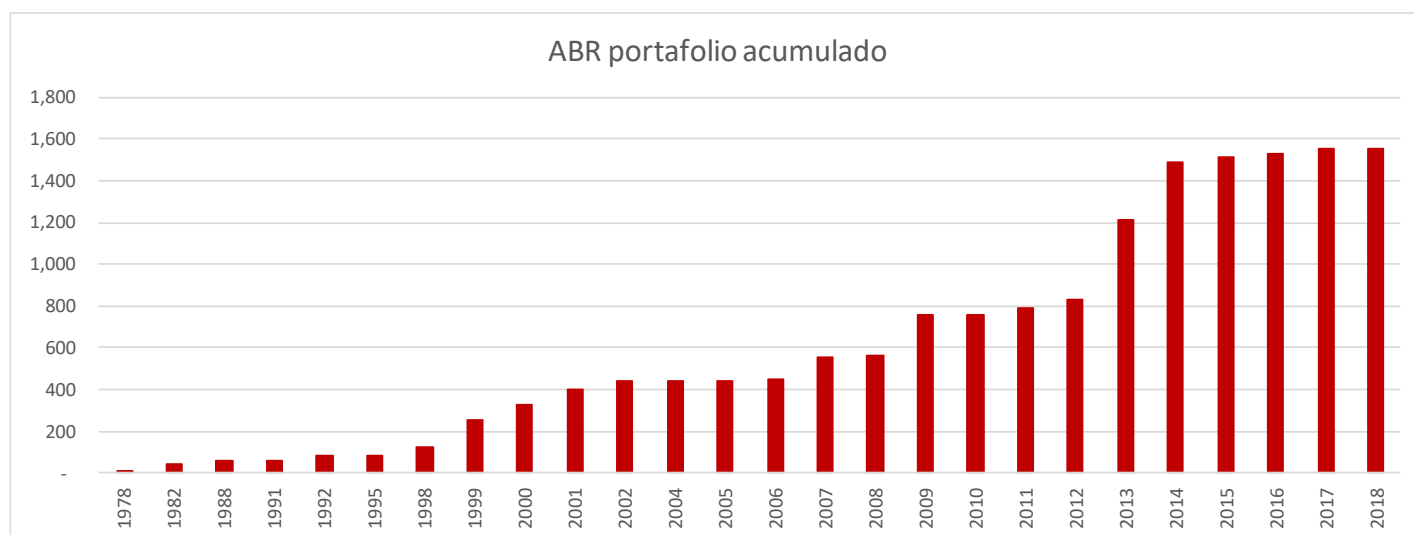
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

⁴ No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

2.3) Ocupación

Al 4T18, la tasa de ocupación fue del 94.3% 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 94.8%.

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



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

2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento⁶

Al 31 de diciembre de 2018, contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart⁷ con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 23.8% y 17.6% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 22 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 4T18, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 3.7 años y con nuestras tiendas ancla era de 9.3 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 4T18.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T18 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2018(Ps.)	NOI 2018 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,339,316	5.95%	77,506,226	66,605,947
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	24,439,568	7.15%	97,141,609	75,507,468
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	18,240,817	5.34%	72,152,814	54,948,619
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	18,792,296	5.50%	75,258,768	61,721,336
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	13,002,692	3.81%	44,339,036	26,701,033
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,570,410	4.85%	66,380,281	54,953,402
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	18,774,104	5.49%	73,899,930	56,713,501
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	15,864,899	4.64%	61,945,217	51,272,952
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	18,897,299	5.53%	73,265,379	58,046,817
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,786,660	3.74%	49,383,951	39,448,310
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,760,284	3.15%	42,942,654	29,568,221
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	12,667,710	3.71%	51,285,629	40,172,483
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	10,431,481	3.05%	37,972,020	30,343,346
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,907,271	2.61%	34,496,599	25,216,761
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,567,959	1.92%	26,882,355	18,978,911
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,338,058	2.15%	28,749,209	20,624,423

⁶ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

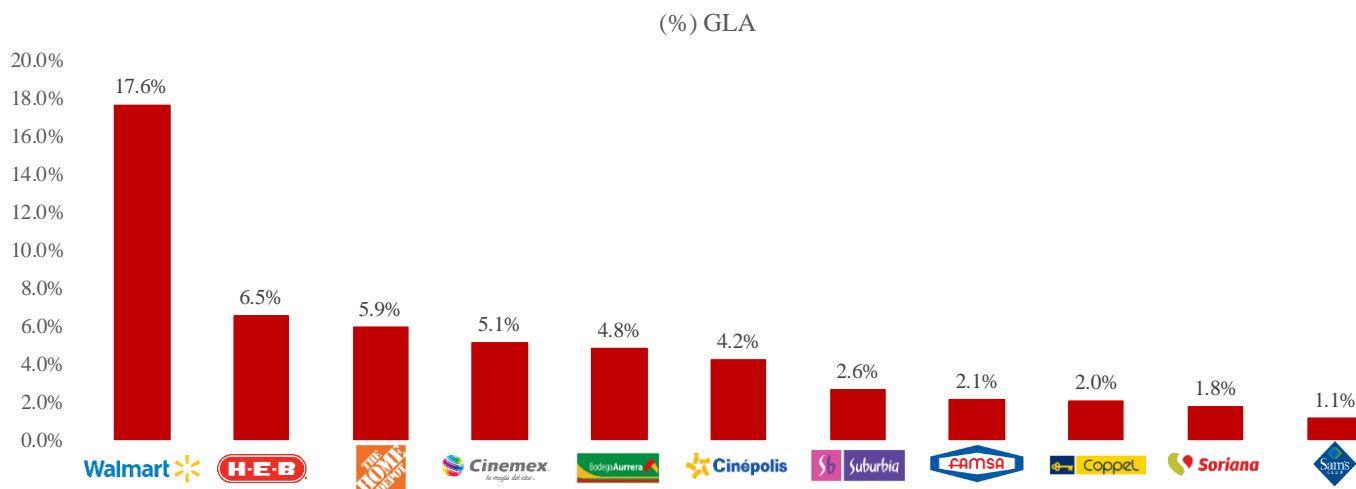
⁷ Excluye *Suburbia*, el cual fue adquirido por *El Puerto Liverpool S.A.B. de C.V.* el 4 de abril de 2017.

Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	5,952,049	1.74%	23,784,686	17,044,981
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	16,628,653	4.87%	64,408,158	50,498,846
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,512,732	1.03%	13,897,877	10,304,174
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,149,113	1.21%	15,631,311	10,555,340
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,659,631	0.78%	11,306,642	8,467,554
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,229,243	1.53%	20,582,720	19,612,330
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,858,829	0.84%	11,103,221	10,613,044
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,401,966	1.58%	21,189,370	17,126,205
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,776,010	0.81%	11,029,926	9,590,499
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,155,548	1.51%	20,193,949	13,607,340
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	4,976,983	1.46%	19,740,311	15,112,054
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	9,651,262	2.82%	38,513,763	30,600,071
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,289,689	1.84%	25,552,761	20,229,483
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,139,961	1.21%	16,219,255	13,265,275
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	5,698,751	1.67%	22,464,553	18,502,349
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2014	nov-14	5,802,797	1.70%	20,981,670	9,539,119
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	16,442,479	4.81%	61,450,856	44,710,908
TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO^[2]					341,706,520	100%	1,331,652,706	1,030,203,102

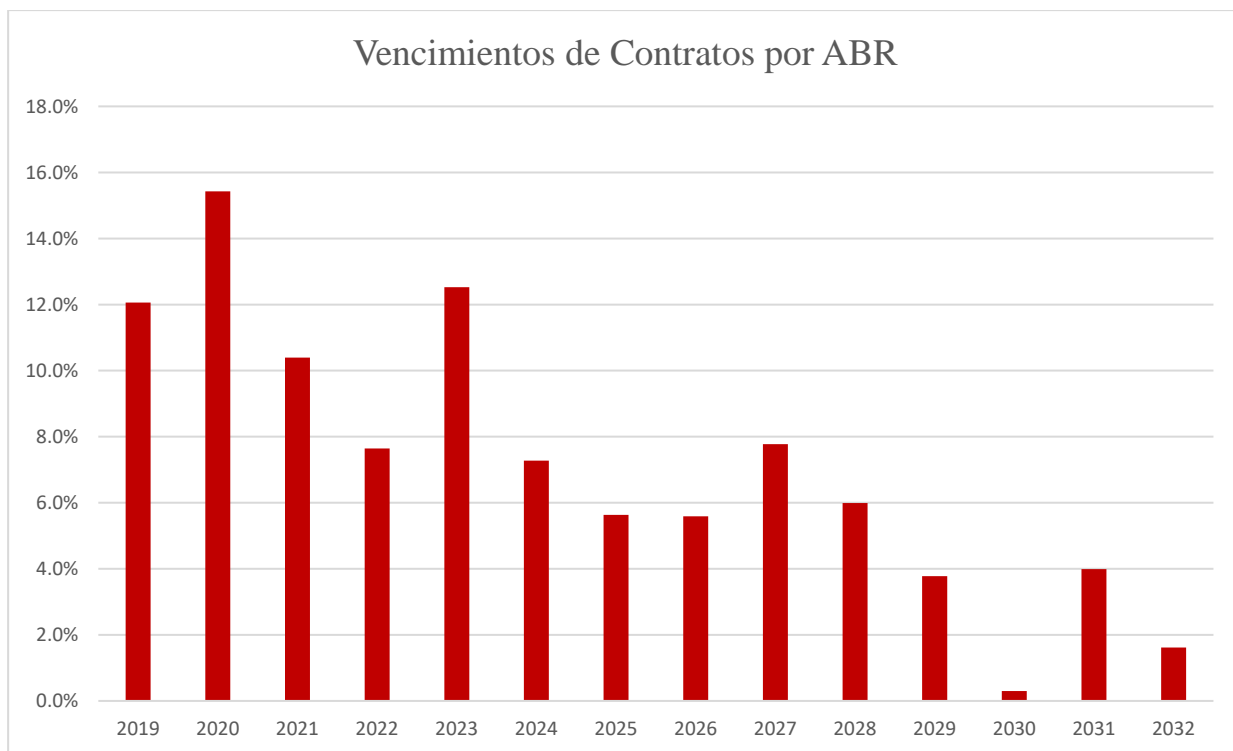
^[1] Plaza en proceso de estabilización.

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

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



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 4T18:



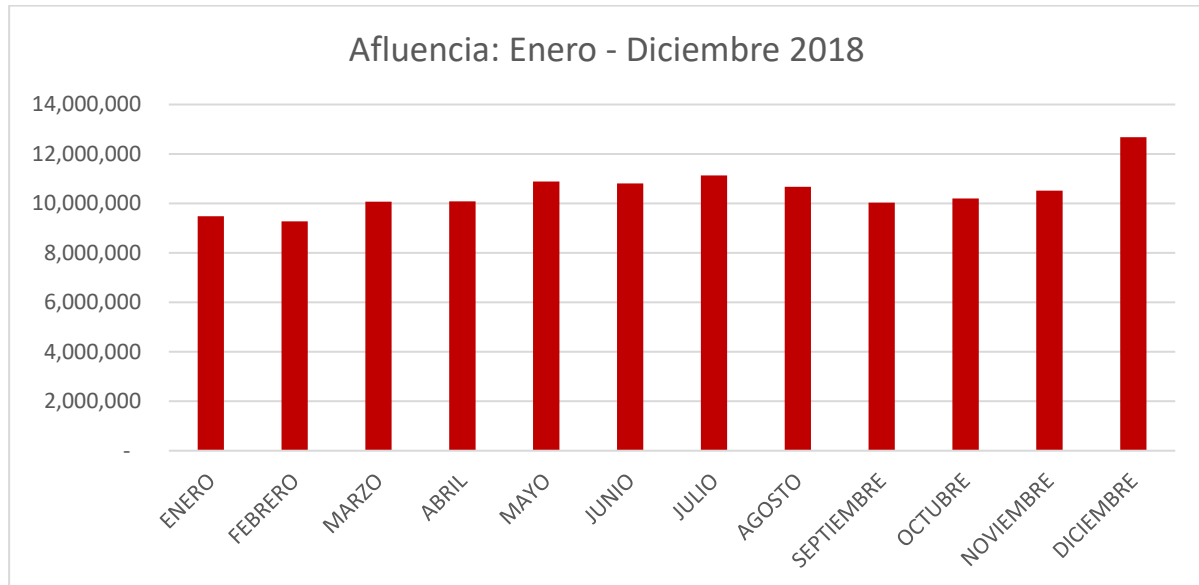
2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 4T18, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 353.2 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación no controladora ascendieron a Ps. 376.2 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

La afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados por el periodo comprendido de diciembre de 2017 a diciembre de 2018 alcanzó aproximadamente los 126 millones de visitantes.

Durante el 4T18, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 33 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. Al 31 de diciembre de 2018, 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 (4T18)	% Ocupación (3T18)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	5,877	86%	79%	98%

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

2.8) Adquisiciones recientes

b) Punto San Isidro

Punto San Isidro es un centro comercial de un nivel ubicado en la ciudad de Zapopan, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 20,700 m² de terreno y tiene aproximadamente 8,000 m² de ABR. Se encuentra anclado por la tienda de autoservicio Superama. Al 31 de diciembre de 2018, cuenta con una ocupación del 98.5%.



c) Punto Oriente

Punto Oriente es un centro comercial de dos niveles ubicado en la ciudad de Guadalajara, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 28,300 m² de terreno y tiene aproximadamente 19,000 m² de ABR. Se encuentra anclado por las tiendas de autoservicio Home Depot y Coppel, así como por un complejo de cines de Cinépolis. Al 31 de diciembre de 2018, cuenta con una ocupación del 99.7%.



3. *Propiedades estabilizadas*

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T18	Anclas
Urban Village Ciudadela ¹	Jalisco	2010	51,281	1,538,575	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	34,400	1,498,659	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	1,358,082	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,970,367	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,655	708,166	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	1,456,269	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	1,977,176	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	1,407,454	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,983	1,820,693	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	1,442,973	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,143	1,173,173	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	1,194,270	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	748,323	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	1,154,866	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	702,713	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	803,663	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	936,502	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	1,485,871	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	535,326	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	408,666	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND ⁴	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ²	Coahuila	2008	15,583	689,383	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	386,385	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	594,593	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	823,861	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	27,961	ND ⁴	HEB y Lowe's
Macroplaza Insurgentes ³	Baja California	2007	54,872	3,604,866	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ³	Michoacán	2011	17,511	705,802	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ³	Coahuila	2011	9,029	401,513	Bodega Aurrerá

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

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

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

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

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 4T18

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (11 de diciembre de 2018)

Designación de Despacho de Auditores Externos

En cumplimiento del artículo 17 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"; adjunto se envía la carta suscrita por el Presidente del Consejo de Administración y constancia autentificando el acuerdo del Consejo de Administración, mediante el cual se designa al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para la prestación de servicios de auditoría externa y prestación de servicios adicionales de auditoría externa de Planigrupo Latam S.A.B de C.V. y sus subsidiarias.

SOBRE PLANIGRUPO

Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (25 de octubre de 2018)

PLANI Anuncia Resultados del Tercer Trimestre 2018

Ciudad de México, a 25 de octubre de 2018, Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al tercer trimestre del año 2018 (en lo sucesivo el "3T18") y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 (en lo sucesivo "9M18")

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

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 3T18, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 3T17, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 53,000 m², representando 7.0% de incremento.
- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 3T18, se debe a la compra de dos propiedades durante el último trimestre de 2017, ubicadas en los municipios de Guadalajara y Zapopan, en el Estado de Jalisco, además de la estabilización de nuestro centro comercial Urban Village en Garza Sada, en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León.
- Al finalizar el 3T18, la tasa de ocupación fue del 94.8%, lo que implica un incremento respecto al 3T17 con una ocupación de 93.9%. Esta ocupación es sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), el cual se encuentra en etapa de remodelación. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 3T18 fue de 93.8%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T18 fue de Ps. 150.9, un aumento del 7.6% comparado con el 3T17 que fue de Ps. 140.2.
- Por el periodo de tres meses correspondientes al 3T18, PLANIGRUPO registró aproximadamente 32 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 11.5% con respecto al mismo periodo del año pasado.
- Al 30 de septiembre de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 92 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, lo que representa un aumento del 5% respecto del mismo periodo del año pasado.
- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado de 123 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS.

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

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales (de los cuales 1 se encuentra en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 35 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales también somos propietarios y está en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m²^[8], 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 cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

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.

Los dos pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio de 35 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 94.3%⁹, así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps. 296.3 millones durante el 4T18 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 año 2018 y uno de nuestros proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de 2 plazas estabilizadas a finales del 2017, nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos meses.

FACTORES DE RIESGO Y LIMITE DE RESPONSABILIDAD

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “planeamos”, “esperamos”, “probablemente” y otras expresiones similares podrían ser interpretados como 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.

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.

⁹ 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 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 31 de diciembre de 2018 y 2017

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2018, de fueron de \$357.8 millones en comparación con los \$314.5 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un aumento del 13.7%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$43.7 millones en ingresos por arrendamiento durante el 4T18, derivado de las plazas que iniciaron operaciones durante el último trimestre de 2017, que fueron Paseo Hipódromo (ubicada en Naucalpan de Juárez, Estado de México) y Urban Village en Garza Sada (ubicada en Monterrey, Nuevo León), así como dos adquisiciones que tuvieron lugar el 30 de noviembre de 2017, Punto Oriente y Punto San Isidro, ambas en el Estado de Jalisco.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$162.2 millones por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2018, en comparación con los \$141.6 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$20.6 millones o 14.6%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$8.6 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, un incremento de \$13.8 millones en gastos generales derivado principalmente de la capitalización de gastos no recurrentes, así como un incremento en la depreciación y amortización por \$5.6 millones, derivado de la adopción anticipada en 2018 de la Norma Internacional de Información Financiera “NIIF 16, Arrendamientos”, cuyos incrementos netos fueron parcialmente compensados por una disminución de \$7.0 millones en sueldos y salarios así como una disminución de la estimación para cuentas incobrables por \$0.6 con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2018 fue un ingreso de \$17.7 millones en comparación con un gasto de \$(19.1) 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 2017, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en \$154.3 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2018, en comparación con los \$113.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$40.4 millones o 35.5%. El incremento se debe principalmente al aumento en los gastos por intereses atribuibles a la deuda adicional que se adquirió en relación con el desarrollo y adquisición de centros comerciales durante 2017, la cual no se tuvo en el mismo periodo del año pasado, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2018 fue de \$71.1 millones, en comparación con la utilidad neta consolidada por \$99.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 28.2%. 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
Periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(en miles de pesos)

	4T 2018	4T 2017	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 353,248	309,590	14.1%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	4,521	4,953	(8.7%)
Total de Ingresos	357,769	314,543	13.7%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(61,692)	(53,108)	16.2%
Estimación de cuentas incobrables	(4,485)	(5,082)	(11.8%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,976)	(4,694)	6.0%
Sueldos y salarios	(47,172)	(54,199)	(13.0%)
Depreciación y amortización	(8,481)	(2,892)	193.3%
Gastos generales	(35,390)	(21,608)	63.8%
Total de costos y gastos de operación	(162,196)	(141,583)	14.6%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento (decremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	16,527	(20,124)	(182.1%)
Otros ingresos, neto	1,139	1,038	9.7%
Total de otros ingresos (gastos), neto	17,666	(19,086)	(192.6%)
Utilidad de operación	213,239	153,874	38.6%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(164,930)	(134,319)	22.8%
Gasto por intereses arrendamiento	(2,410)	-	100.0%
Ingreso por intereses	3,491	13,662	(74.4%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	9,496	7,033	35.0%
Pérdida en cambios, neta	72	(261)	(127.6%)
Costo financiero, neto	(154,281)	(113,885)	35.5%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	18,108	145,371	(87.5%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	77,066	185,360	(58.4%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(19,906)	(33,258)	(40.1%)
Diferidos	13,979	(53,026)	(126.4%)
Total impuestos a la utilidad	(5,927)	(86,284)	(93.1%)
Utilidad neta consolidada	\$ 71,139	99,076	(28.2%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	70,061	96,614	(27.5%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(6,638)	(466)	1324.2%
Participación no controladora	7,716	2,928	163.6%
Utilidad neta consolidada	\$ 71,139	99,076	(28.2%)

Resultados de operaciones por los años concluidos el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, de fueron de \$1,402.3 millones en comparación con los \$1,173.9 millones del periodo terminando el 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un aumento por \$228.4 millones o 19.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$226.1 millones en ingresos por arrendamiento, atribuible en a las nuevas propiedades que han obtenido ingresos durante todo el 2018 y que no lo hicieron en 2017, la apertura de los centros comerciales Paseo Hipódromo (ubicado en Naucalpan de Juárez, Estado de México) y Urban Village en Garza Sada (ubicado en Monterrey, Nuevo León), así como dos adquisiciones que tuvieron lugar el 30 de noviembre de 2017, Punto Oriente y Punto San Isidro, ambas en el Estado de Jalisco. Asimismo, se tuvo un incremento de \$2.3 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$586.8 millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, en comparación con los \$500.3 millones del año anterior, lo cual representa un incremento de \$86.5 millones o 17.3%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$57.5 millones derivada de la actividad en los centros comerciales que se indican en el párrafo anterior, un incremento por \$16.6 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 \$12.2 millones, derivado principalmente de la adopción anticipada en 2018 de la Norma Internacional de Información Financiera “NIIF 16, Arrendamientos”, así como un incremento de los gastos generales por \$6.1 millones o 7.1% con respecto al mismo periodo de 2017, cuyos incrementos fueron netos parcialmente por una disminución de la estimación para cuentas incobrables por \$6.1 millones o 27.9% con respecto al mismo periodo del año pasado,

Otros gastos, neto

El total de otros gastos, neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2018 fue un gasto de \$27.9 millones en comparación con un gasto de \$20.7 millones del año anterior. Este incremento en los otros gastos se atribuyó principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto a la disminución en el valor razonable que se tuvo en 2017, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$654.5 millones por el periodo terminando el 31 de diciembre de 2018, en comparación con los \$503.5 millones del año anterior, lo cual representó un incremento de \$151.0 millones o 30.0%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses atribuibles a la deuda adicional que adquirimos en relación con el desarrollo y adquisición de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 fue de \$173.6 millones, en comparación con la utilidad neta por \$231.7 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución por \$58.2 millones o 25.1%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

Estados Consolidados de Resultados No Auditados
Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(en miles de pesos)

	2018	2017	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 1,381,841	1,155,712	19.6%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	20,490	18,215	12.5%
Total de Ingresos	1,402,331	1,173,927	19.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(238,822)	(181,369)	31.7%
Estimación de cuentas incobrables	(15,890)	(22,034)	(27.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	(19,991)	(19,718)	1.4%
Sueldos y salarios	(197,154)	(180,591)	9.2%
Depreciación y amortización	(22,527)	(10,332)	118.0%
Gastos generales	(92,417)	(86,268)	7.1%
Total de costos y gastos de operación	(586,801)	(500,312)	17.3%
Otros (gastos) ingresos:			
Decremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(35,177)	(21,619)	62.7%
Otros ingresos, neto	7,243	948	664.0%
Total de gastos neto	(27,934)	(20,671)	35.1%
Utilidad de operación	787,596	652,944	20.6%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(639,630)	(509,836)	25.5%
Gasto por intereses arrendamiento	(7,892)	-	100.0%
Ingreso por intereses	24,596	37,536	(34.5%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(30,939)	(29,740)	4.0%
Pérdida en cambios, neta	(596)	(1,437)	(58.5%)
Costo financiero, neto	(654,461)	(503,477)	30.0%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	88,460	199,473	(55.7%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	221,595	348,940	(36.5%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(65,222)	(66,551)	(2.0%)
Diferidos	17,195	(50,647)	(133.9%)
Total impuestos a la utilidad	(48,027)	(117,198)	(59.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 173,568	231,742	(25.1%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	164,375	198,609	(17.2%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(8,009)	18,423	(143.5%)
Participación no controladora	17,202	14,710	16.9%
Utilidad neta consolidada	\$ 173,568	231,742	(25.1%)

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$273.9 millones, una disminución de \$56.8 millones o 17.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$330.6 millones. La disminución del efectivo se debe principalmente a las erogaciones incurridas en proyectos en construcción, pagos de pasivos por capital de trabajo y compra de instrumentos financieros derivados en el periodo, netos de préstamos bancarios obtenidos en este ejercicio.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 ascendieron a \$232.5 millones, una disminución de \$26.5 millones o 10.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$259.0 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a pagos provisionales del impuesto sobre la renta, así como saldos a favor pendientes de obtener en devolución de ISR e IVA.

Derechos de uso de arrendamiento a corto y largo plazo

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

Al 31 de diciembre de 2018, los rubros de derechos de arrendamiento a corto plazo por \$7.4 millones y a largo plazo por \$6.9 millones, incluyen el registro contable de los contratos vigentes que Planigrupo ha celebrado con terceros, registrados a su valor presente neto. La contracuenta en el pasivo tiene el nombre de arrendamientos por pagar a corto y largo plazo.

El Grupo ha optado por aplicar esta norma utilizando el enfoque retrospectivo modificado, el cual no requiere la reformulación de periodos anteriores a la fecha de adopción de la norma.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 36 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,461.4 millones, un incremento de \$95.0 millones o 0.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$12,366.5 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de disminución en la valuación de las propiedades por \$35.2 millones, neto de adiciones de capex por \$130.1 millones.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$71.8 millones, una disminución por \$3.2 millones o 4.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$75.0 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.

Otras inversiones permanentes

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2018 ascendieron a \$592.9 millones, un incremento por \$57.9 millones o 10.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$535.0 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 31 de diciembre de 2018 es de \$51.8 millones, un incremento de \$3.6 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$48.3 millones. La variación en este rubro corresponde al efecto neto de adiciones en el periodo, neto de los cargos a resultados por valuación de instrumentos.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$326.7 millones, con lo que tuvo una disminución de \$54.0 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$380.7 millones. Las principales disminuciones correspondieron a pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2018, incluyendo cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos acumulados. 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 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$6,352.4 y \$117.3 millones, respectivamente, teniendo un incremento de \$44.6 o 0.7% y \$16.3 millones o 16.1%, respectivamente, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2017 por \$6,307.8 y 101.1 millones de dichas cuentas. El incremento en los saldos de estos rubros se debe principalmente a la deuda adicional contratada en el periodo, así como los intereses por pagar reconocidos al cierre del periodo.

Estados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (en miles de pesos)

	2018	2017	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 273,862	330,627	(17.2%)
Cuentas por cobrar, neto	16,488	26,122	(36.9%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	232,522	259,048	(10.2%)
Pagos anticipados	145,591	182,548	(20.2%)
Derechos de uso de arrendamiento circulante	7,438	-	100.0%
Total de activo circulante	675,901	798,345	(15.3%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,461,482	12,366,520	0.8%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	71,809	75,097	(4.4%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	6,859	-	100.0%
Otras inversiones permanentes	592,929	534,995	10.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	51,269	199,950	(74.4%)
Instrumentos financieros derivados	51,836	48,253	7.4%
Otros activos no circulantes, neto	48,414	47,562	1.8%
Pagos anticipados	18,112	18,420	(1.7%)
Efectivo restringido	118,531	107,071	10.7%
Total de activo no circulante	13,421,241	13,397,868	0.2%
Total del activo	\$ 14,097,142	14,196,213	(0.7%)

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(en miles de pesos)

		2018	2017	Variación %
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante:				
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$	117,346	101,076	16.1%
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		76,132	95,244	(20.1%)
Impuestos, provisiones y gastos acumulados		92,856	164,696	(43.6%)
Participación de los trabajadores en la utilidad		285	93	205.4%
Anticipos de rentas		10,699	16,057	(33.4%)
Impuestos a la utilidad		21,578	3,544	508.8%
Arrendamientos por pagar porción circulante		7,832	-	100.0%
Total de pasivo circulante		326,728	380,710	(14.2%)
Pasivo no circulante:				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		6,352,417	6,307,760	0.7%
Honorario por desempeño inmobiliario		235,477	235,478	(0.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos		440,029	547,582	(19.6%)
Ingresos por realizar		26,887	37,582	(28.5%)
Depósitos en garantía		87,540	80,617	8.6%
Obligaciones por beneficios al retiro		692	692	0.0%
Provisiones a largo plazo		25,874	25,874	0.0%
Arrendamientos por pagar		8,050	-	100.0%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		1,055,667	1,215,901	(13.2%)
Total de pasivo no circulante		8,232,633	8,451,486	(2.6%)
Total del pasivo		8,559,361	8,832,196	(3.1%)
Capital contable:				
Inversión neta controladora de los accionistas		4,254,423	4,253,709	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones		32,355	14,223	127.5%
Utilidades retenidas		747,240	596,174	25.3%
Capital neto atribuible a la participación controladora		5,034,018	4,864,106	3.5%
Participación no controladora		503,763	499,911	0.8%
Total de capital contable		5,537,781	5,364,017	3.2%
Total del pasivo y capital contable	\$	14,097,142	14,196,213	(0.7%)

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(en miles de Pesos)

	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 173,567	231,742
Ajustes por:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	35,177	21,619
Depreciación y amortización	15,191	10,332
Amortización derechos arrendamiento	7,336	-
Pagos basados en acciones	18,133	13,621
Impuestos a la utilidad	48,027	117,198
Provisiones a largo plazo	-	25,874
Pérdida en baja de mobiliario, equipo y adaptaciones y mejoras	-	1,165
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(88,460)	(199,473)
Intereses a favor	(24,596)	(37,536)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	30,939	29,740
Intereses a cargo	647,522	509,836
Subtotal	862,836	724,118
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales	9,634	(7,693)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	26,526	(23,726)
Pagos anticipados	37,265	(35,561)
Depósitos en Garantía	6,923	8,367
Otros activos no circulantes, neto	(851)	(450)
Cuentas por pagar y provisiones	(19,112)	(1,349)
Arrendamientos pagados	(13,197)	4,042
Impuestos y gastos acumulados	(71,841)	26,004
Impuestos a la utilidad pagados	(47,186)	(127,869)
Otros pasivos no circulantes	(35,289)	19,496
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	755,708	585,379

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo No Auditados
Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(en miles de Pesos)

	2018	2017
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	30,526	40,019
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(19,239)	(10,911)
Adquisición de propiedades de inversión	(130,139)	(925,890)
Intereses cobrados	24,596	37,536
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(94,256)	(859,246)
Actividades de financiamiento:		
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(81,008)	(175,915)
Préstamos obtenidos	2,161,727	2,592,944
Pagos del principal de préstamos	(2,113,325)	(1,956,427)
Anticipo de gastos IPO	-	(18,420)
Intereses pagados	(639,630)	(454,303)
Instrumentos financieros derivados pagados	(34,521)	(55,841)
Efectivo restringido	(11,460)	(27,632)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(718,217)	(95,594)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(56,765)	(369,461)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	330,627	700,088
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 273,862	330,627

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

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

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

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

Exposición, riesgos y contingencias

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

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO, no es significativo. Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 51.8 millones, una cifra equivalente al 0.4% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.6% de nuestros pasivos totales, equivalente al 0.9% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2018 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra liquidez era de Ps. 675.9 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 4.5% 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 31 diciembre de 2018.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra deuda insoluble total por la participación controladora, era de Ps. 6,469.8 millones, del monto total de la deuda, al finalizar el año 2018, Ps. 117.4 millones era deuda a corto plazo y Ps. 6,352.4 millones deuda a largo plazo.

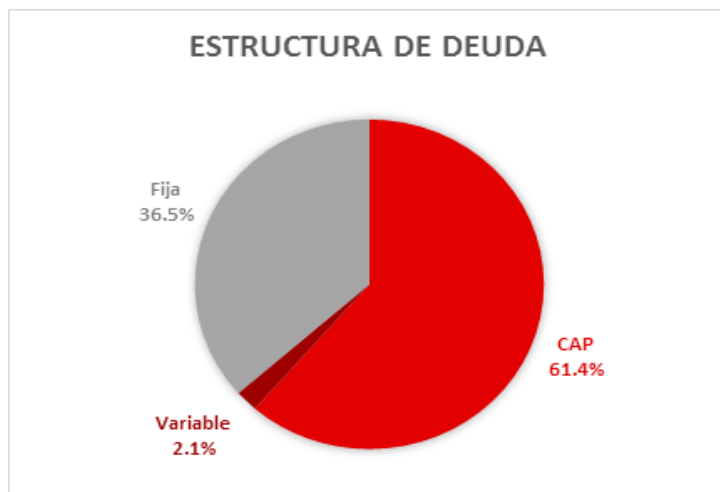
El LTV de PLANIGRUPO al 4T18 es 43.6%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

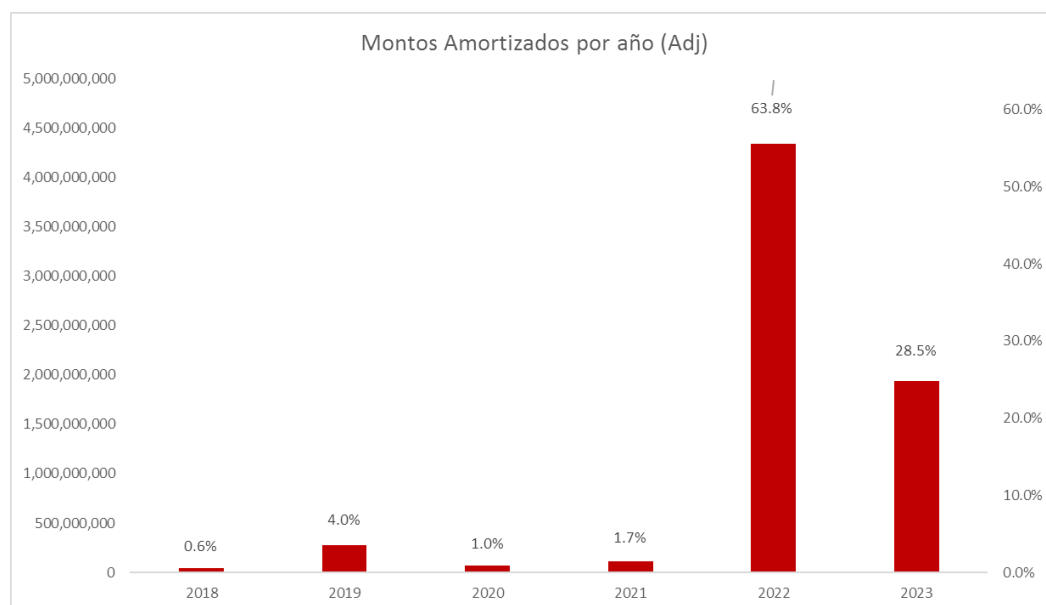
El LTV al 4T18, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora fue de 42.5%.

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

Al 31 de diciembre de 2018, el 36.5% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 63.5% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 31 de diciembre de 2018, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora es de Ps. 6,757.8 millones de los cuales el 2.1% corresponde a una tasa de interés variable, el 61.4% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 36.5% tasa de interés fijo. [inversiones grafica]





Inversiones de Capital

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2018, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 130.1 millones, que consistieron principalmente en el desarrollo de dos proyectos, inversiones por mantenimiento y el redesarrollo de una de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

En el curso ordinario del negocio estamos expuestos a diversos riesgos de mercado que están fuera de nuestro control, incluyendo fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio de divisas, los cuales podrían tener un efecto adverso sobre el valor de nuestros activos y respecto de nuestros pasivos financieros, futuros flujos de efectivo y utilidades. Como resultado de estos riesgos de mercado, podríamos sufrir pérdidas debido a cambios adversos en las tasas de interés o los tipos de cambio de divisas.

Nuestra política de administración de riesgos busca evaluar las posibilidades de experimentar pérdidas y el impacto consolidado de las mismas y mitigar nuestra exposición a fluctuaciones en tasas de interés y tipos de cambio de divisas.

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de PLANIGRUPO deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2018, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares es poco significativa mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación estaban denominados en Pesos.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Cuarto Trimestre de 2018

Fecha: Martes 26 de febrero de 2019

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

Números de marcación

México: Tel: + 1 (334) 323 - 7224

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

Código de acceso: PLANI (tono de voz)