



RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019

Para mayor información contactar a:

Elliott Bross Umann
Director General
ebross@planigrupo.com
(55) 91-77-08-70



Creando valor



PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Primer Trimestre 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”).

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 1T19¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 1T18, 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 1T19, se debe principalmente a 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 1T19, 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 1T19 fue de 94.8%, en comparación con el 1T18 que fue de 94.2%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T19 fue de Ps. 155.6, lo que representa un aumento del 7.2% comparado con el 1T18 que fue de Ps. 145.2.
- Al 31 de marzo de 2019, PLANIGRUPO registró aproximadamente 30 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 5% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 29 millones de visitantes.

¹ Con respecto a ABR equivalente, 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 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. 391.7 millones en el 1T19, lo que representa un incremento del 8.7% con respecto al 1T18.
- El NOI consolidado para el 1T19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 310.0 millones, lo cual representa un incremento de 7.5% con respecto al 1T18.
- El EBITDA consolidado para el 1T19 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 248.4 millones, lo cual representa un incremento del 6.6% con respecto al 1T18.
- La deuda financiera consolidada al 31 de marzo de 2019 fue de Ps. 6,452.2 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de marzo de 2019 fue de Ps. 6,738.0 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el primer trimestre de 2019, PLANIGRUPO sigue manteniendo crecimiento. Los ingresos totales acumulados correspondientes al 1T19 alcanzaron los Ps. 391.7 millones generando un incremento del 8.7%, respecto al trimestre del año anterior.

Asimismo, el NOI acumulado correspondiente al 1T19 alcanzó los Ps. 310.0 millones generando un incremento del 7.5% con respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

El EBITDA correspondiente al 1T19 alcanzó los Ps. 248.4 millones obteniendo un incremento del 6.6%, con respecto al mismo periodo del año anterior.

Nuestra plaza Urban Village en Garza Sada que se estabilizó al finalizar el año 2018, así como Paseo Hipódromo en proceso de estabilización, nos han proporcionado un crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana aumentó durante el 1T19 a 94.3%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a marzo de 2019 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 30 millones.

Nuestros resultados continúan demostrando el buen desempeño financiero de PLANIGRUPO, así como la optimización operativa consolidada de recursos.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 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 m²³. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 1T19 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 1T19 y 1T18 respecto a la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	1T 2019 ^[1]	1T 2018 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	391,745	360,295	8.7%
Estimación para cuentas incobrables	(3,694)	(3,989)	(7.4%)
Ingresos totales- netos	388,051	356,306	8.9%
NOI ^[2]	310,030	288,322	7.5%
Margen de NOI	79.9%	80.9%	(1.0%)
EBITDA	248,364	233,019	6.6%
Margen de EBITDA	64.0%	65.4%	(1.4%)
FFO	70,101	74,730	(6.2%)
FFO Ajustado	62,396	50,419	23.8%

^[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 marzo de 2019.

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.

CONCILIACION NOI

	1T 2019 ^[1]	1T 2018 ^[1]	Var. %
NOI ^[2]			
Ingresos por arrendamiento	386,411	356,999	8.2%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,334	3,296	61.8%
Estimación para cuentas incobrables	(3,694)	(3,989)	(7.4%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(63,713)	(53,957)	18.1%
Costo de personal operativo	(14,308)	(14,027)	2.0%
NOI	310,030	288,322	7.5%
Margen de NOI	79.9%	80.9%	(1.0%)

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

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

CONCILIACION EBITDA

	1T 2019 ^[1]	1T 2018 ^[1]	Var. %
EBITDA			
Ingresos totales	391,745	360,295	8.7%
Costos de operación	(68,575)	(59,079)	16.1%
Gastos de operación	(79,878)	(73,864)	8.1%
Otros ingresos, neto	286	(196,023)	(100.1%)
<i>Utilidad de operación</i>	243,578	31,329	677.5%
Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,493)	197,873	(100.8%)
Depreciación y amortización	6,279	3,817	64.5%
EBITDA	248,364	233,019	6.6%
Margen de EBITDA	64.0%	65.4%	(1.4%)

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

CONCILIACION FFO

	1T 2019 ^[1]	1T 2018 ^[1]	Var. %
FFO			
Utilidad neta	40,001	(112,116)	(135.7%)
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedad de inversión	(1,493)	197,873	(100.8%)
Depreciación y amortización	6,279	3,817	64.5%
Valuación de instrumentos financieros	27,345	14,357	90.5%
Otros gastos	-	7,165	(100.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(2,031)	(36,366)	(94.4%)
FFO	70,101	74,730	(6.2%)
FFO AJUSTADO			
FFO	70,101	74,730	(6.2%)
CAPEX de Mantenimiento	(7,705)	(24,311)	(68.3%)
FFO ajustado	62,396	50,419	23.8%

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

LTV

	1T 2019*	1T 2018*	Var. %
LTV	41.9%	42.4%	(0.5)%

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

2) Indicadores Operativos

	Marzo 31 2019 ^[1]	Marzo 31 2018 ^[1]	Var. %
Número de Propiedades en operación y estabilizadas	35	34	2.9%
Área Bruta Rentable (ABR)	806,000	763,544	5.6%
Ocupaciones ⁽¹⁾	94.3%	94.2%	0.1%
Precio Promedio m²	155.6	145.2	7.2%

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

2.1) Portafolio en Operación

Al 1T19, 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 1T19:

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%	89%
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	28,421	3.6%	85%
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%	91%
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%	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%	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%	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	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%	84%

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

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

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

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 1T19, 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.



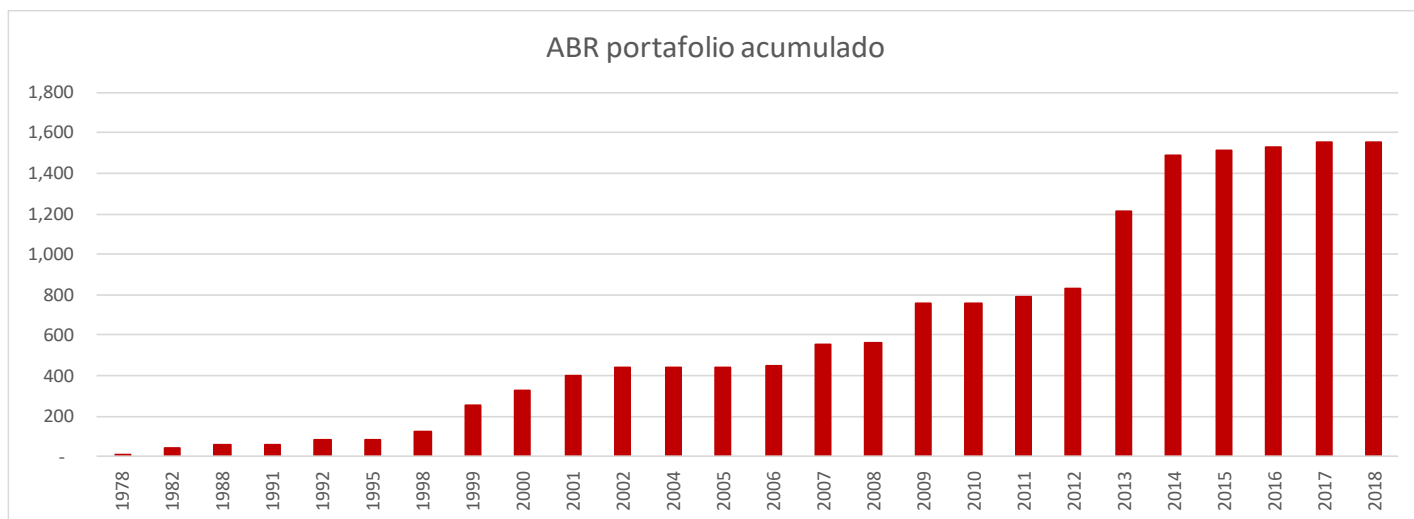
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

⁴ No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

2.3) Ocupación

Al 1T19, 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 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 31 de marzo 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 Walmart⁷ 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 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 1T19, 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 1T19.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento o 1T19 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento o 2019(Ps.) ^[2]	NOI 2019 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,773,119	5.90%	20,773,119	16,897,298
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	25,000,600	7.11%	25,000,600	19,373,076
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	18,944,948	5.38%	18,944,948	14,554,193
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	19,666,808	5.59%	19,666,808	16,185,916
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,466,982	2.98%	10,466,982	6,250,338
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,195,614	4.89%	17,195,614	14,314,758
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	19,313,875	5.49%	19,313,875	14,832,498
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	16,309,620	4.64%	16,309,620	13,640,014
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	18,813,646	5.35%	18,813,646	15,033,297
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,044,877	3.71%	13,044,877	10,420,179
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	11,013,163	3.13%	11,013,163	7,764,416
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	12,980,206	3.69%	12,980,206	10,398,082
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	10,784,174	3.07%	10,784,174	8,484,203
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,257,196	2.63%	9,257,196	6,889,901
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,602,680	2.16%	7,602,680	5,658,253

⁶ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

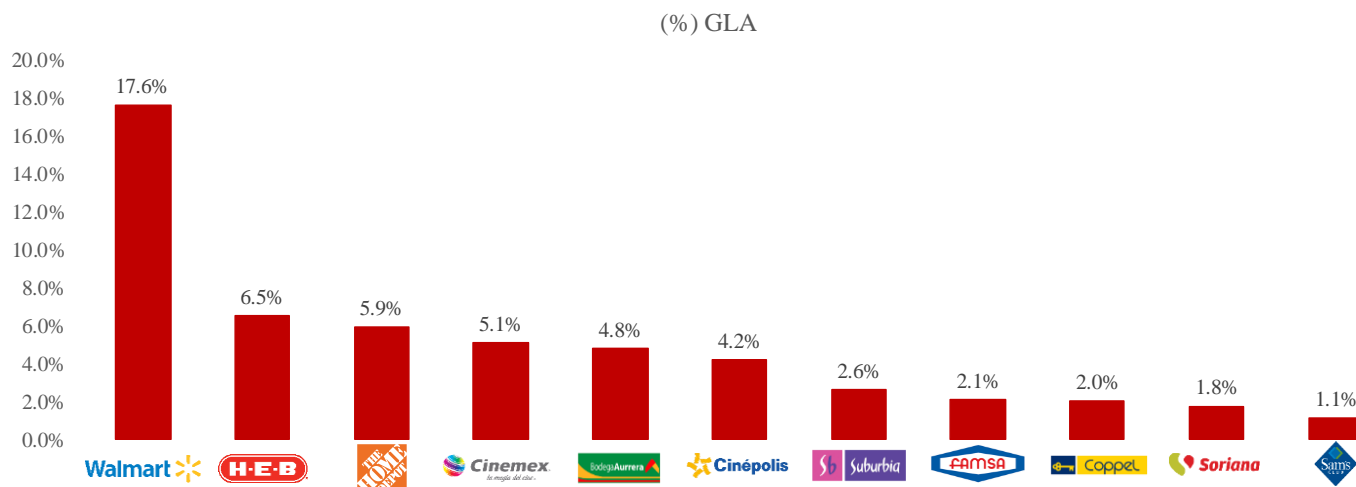
⁷ Excluye *Suburbia*, el cual fue adquirido por *El Puerto Liverpool S.A.B. de C.V.* el 4 de abril de 2017.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento o 1T19 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2019(Ps.) ^[2]	NOI 2019 (Ps.)
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,887,797	2.24%	7,887,797	5,915,778
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,790,014	1.93%	6,790,014	4,886,767
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	16,647,234	4.73%	16,647,234	12,941,962
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,827,489	1.09%	3,827,489	2,711,596
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,279,897	1.22%	4,279,897	2,847,081
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,950,058	0.84%	2,950,058	2,312,026
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,229,243	1.49%	5,229,243	4,983,056
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,927,685	0.83%	2,927,685	4,523,754
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,544,136	1.58%	5,544,136	4,523,754
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,672,196	0.76%	2,672,196	2,271,330
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,845,004	1.66%	5,845,004	3,796,888
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,085,063	1.45%	5,085,063	3,860,805
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,047,689	2.86%	10,047,689	7,697,606
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,474,052	1.84%	6,474,052	5,322,264
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,226,971	1.20%	4,226,971	3,514,121
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,415,113	1.82%	6,415,113	5,362,471
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	6,340,887	1.80%	6,340,887	3,126,973
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	17,453,261	4.96%	17,453,261	13,098,691
TOTAL					351,811,297	100%	351,811,297	274,393,345

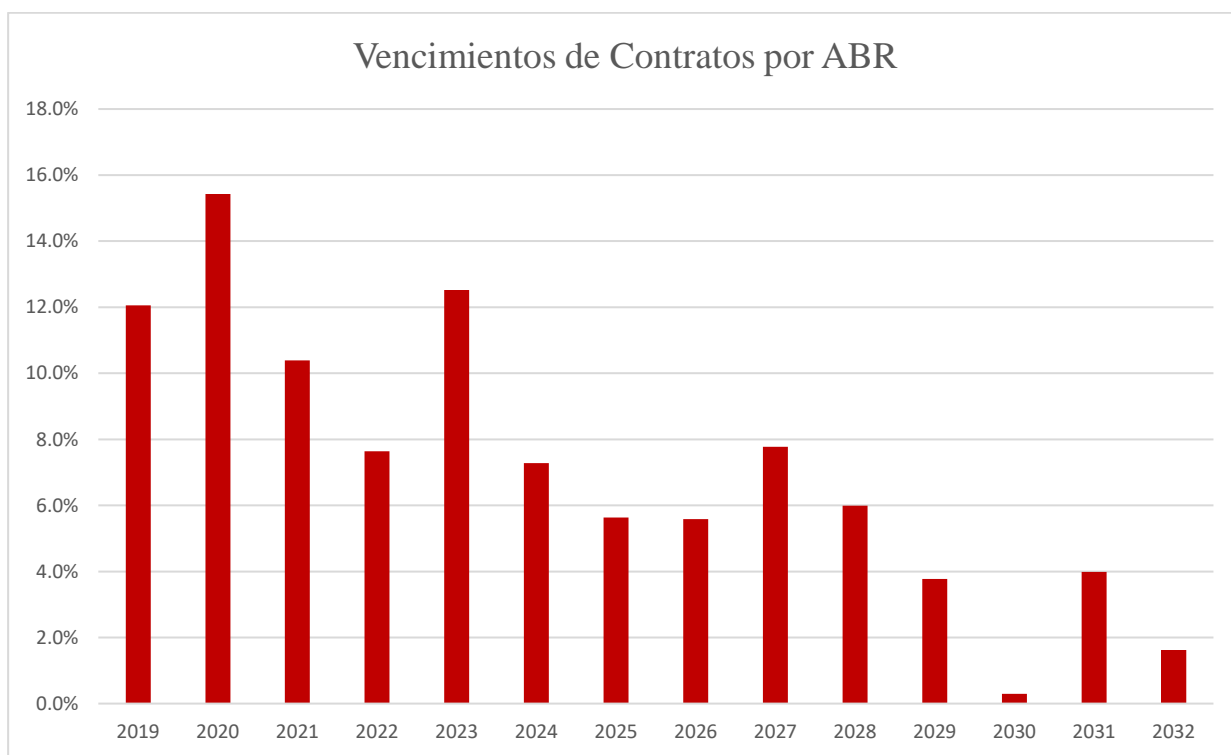
^[1] Plaza en proceso de estabilización.

^[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 1T19:

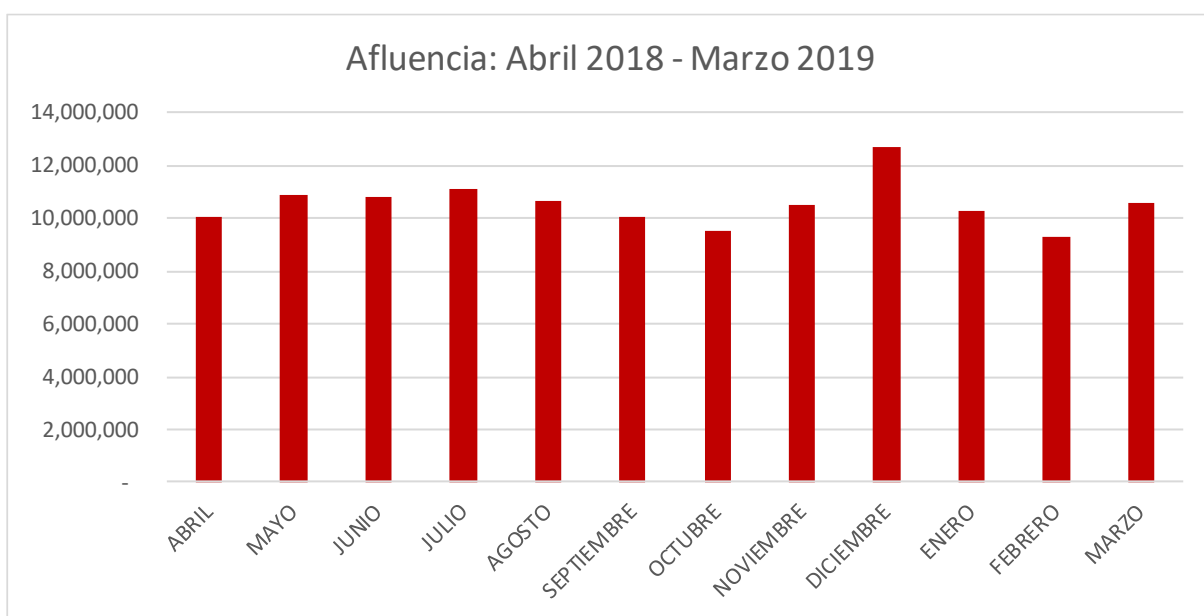


2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 1T19, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 366.0 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación no controladora ascendieron a Ps. 386.4 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 1T19, 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 (1T19)	% Ocupación (1T18)	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.

3. Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 1T19	Anclas
Urban Village Ciudadela ¹	Jalisco	2010	51,281	1,198,776	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	34,400	1,396,693	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	1,246,644	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,881,374	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,655	720,171	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	1,256,328	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	1,750,637	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	1,230,361	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,983	1,639,532	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	1,331,948	HEB y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 1T19	Anclas
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,421	1,056,508	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	1,104,976	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	601,721	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	1,095,824	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	621,464	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	744,561	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	912,236	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	1,321,751	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	521,690	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	441,339	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND ⁴	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ²	Coahuila	2008	15,583	599,396	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	345,552	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	498,129	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	696,854	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	873,252	HEB y Lowe's
Macroplaza Insurgentes ³	Baja California	2007	54,872	3,055,536	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ³	Michoacán	2011	17,511	659,614	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ³	Coahuila	2011	9,029	362,993	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 1T19

EVENTOS RELEVANTES PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V., (22 de febrero de 2019)

PLANI Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre 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.

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 4T18, 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 estabilizadas 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.

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.

EVENTOS RELEVANTES PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V., (18 de febrero de 2019)

PLANI Salida del Director de Finanzas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México a 18 de febrero de 2019. - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. ("Planigrupo" o la "Compañía"), informa al público inversionista que el ingeniero Carlos Fainsod Leff dejó el cargo de Director de Finanzas de la Compañía con efectos inmediatos. La Compañía le agradece al ingeniero Fainsod toda su colaboración y le desea mucho éxito en su futuro.

A esta fecha, la Compañía no ha nombrado a la persona que ocupará dicho cargo de Director de Finanzas. Planigrupo informará oportunamente al público la persona que sea designada para asumir dicha posición. En tanto se designe a un nuevo Director de Finanzas, la operación habitual de la Compañía no se verá afectada en forma alguna, ya que Planigrupo cuenta con un sólido equipo de finanzas que asegura la continuidad a la atención de los asuntos financieros de la Compañía.

EVENTOS RELEVANTES PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V., (23 de enero de 2019) PLANI Reporta Cambio en su estructura organizacional

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, hace del conocimiento del público inversionista que el licenciado José Ignacio Moreno Ortiz ha sido designado Director Jurídico de la Sociedad.

El licenciado José Ignacio Moreno Ortiz es Abogado egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una maestría en derecho de Georgetown University Law Center. Desde enero del 2014 a febrero de 2018 se desempeñó como Director Jurídico de Médica Sur, S.A.B. de C.V. y a partir de julio del 2018 es el responsable del Área Jurídica de Planigrupo. A lo largo de su carrera ha trabajado en diversos despachos de abogados como Creel, García-Cuellar y Müggenburg, S.C. y Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. Ha participado en múltiples operaciones de financiamiento, asociación, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios

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 nuestra propiedad en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m²⁸, el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrador, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. Lo 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.

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. 310.0

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.

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

millones durante el 1T19 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 1T19 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.

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

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2019 y 2018

Ingresos

Los ingresos totales correspondientes a nuestras plazas con participación controladora, por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019, fueron de \$371.6 millones en comparación con los \$343.2 millones del periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018, lo cual representa un aumento del 8.3%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$27.9 millones en ingresos por arrendamiento durante el 1T19, derivado principalmente de las plazas que durante el 1T18 se encontraban en proceso de estabilización, que fueron Paseo Hipódromo (ubicada en Naucalpan de Juárez, Estado de México) y Urban Village en Garza Sada (ubicada en Monterrey, Nuevo León),

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$147.5 millones por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, en comparación con los \$135.5 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de \$12.0 millones o 8.9%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$6.3 millones derivado principalmente de las plazas que durante el 1T18 se encontraban en proceso de estabilización, un incremento de \$2.2 millones en gastos generales, así como un incremento en la depreciación y amortización por \$2.4 millones, derivado de la adopción anticipada en el 1T18 de la Norma Internacional de Información Financiera “NIIF 16, Arrendamientos”.

Otros gastos neto

El total de otros gastos, neto por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2019 fue un gasto de \$53.6 millones en comparación con un gasto de \$214.3 millones por el mismo periodo del año anterior. El efecto de la disminución del gasto se atribuyó principalmente a una menor pérdida en el valor razonable de propiedades de inversión con respecto al 1T18, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en \$187.7 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, en comparación con los \$158.3 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$29.4 millones o 18.6%. 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, además de la obtención de créditos adicionales a los previamente contratados.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado el 31 marzo de 2019 fue de \$40.0 millones, en comparación con la pérdida neta consolidada por \$112.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un aumento de 135.7%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los resultados consolidados descritos anteriormente.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados No Auditados
Períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018
(en miles de pesos)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de marzo de 2018	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 366,028	338,152	8.2%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,615	5,004	12.2%
Total de Ingresos	371,643	343,156	8.3%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(62,857)	(56,544)	11.2%
Estimación de cuentas incobrables	(3,694)	(3,989)	(7.4%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,862)	(5,122)	(5.1%)
Sueldos y salarios	(50,904)	(49,331)	3.2%
Depreciación y amortización	(6,279)	(3,817)	64.5%
Gastos generales	(18,947)	(16,731)	13.2%
Total de costos y gastos de operación	(147,543)	(135,534)	8.9%
Otros (gastos) ingresos:			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(50,502)	(216,173)	76.6%
Otros ingresos, neto	(3,098)	1,842	(268.2%)
Total de otros gastos, neto	(53,600)	(214,331)	75.0%
Utilidad (pérdida) de operación	170,500	(6,709)	2641.4%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(162,275)	(152,299)	6.6%
Gasto por intereses arrendamiento	(1,671)	-	(100.0%)
Ingreso por intereses	3,681	8,771	(58.0%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(27,345)	(14,357)	90.5%
Pérdida en cambios, neta	(128)	(453)	(71.7%)
Costo financiero, neto	(187,738)	(158,338)	18.6%
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	68,521	30,553	124.3%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	51,283	(134,494)	138.1%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(13,313)	(13,988)	(4.8%)
Diferidos	2,031	36,366	(94.4%)
Total impuestos a la utilidad	(11,282)	22,378	(150.4%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 40,001	(112,116)	135.7%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	38,492	(108,565)	135.5%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	805	(2,190)	136.8%
Participación no controladora	704	(1,361)	151.7%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 40,001	(112,116)	135.7%

Estados de Situación Financiera

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 299,315	273,862	9.3%
Cuentas por cobrar, neto	18,284	16,488	10.9%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	236,622	232,522	1.8%
Pagos anticipados	167,709	145,591	15.2%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	6,880	7,438	(7.5%)
Total de activo circulante	728,810	675,901	7.8%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,434,745	12,461,482	(0.2%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	68,150	71,809	(5.1%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	5,308	6,859	(22.6%)
Otras inversiones permanentes	646,085	592,929	9.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	149,788	149,789	(0.0%)
Instrumentos financieros derivados	26,138	51,836	(49.6%)
Otros activos no circulantes, neto	48,411	48,414	(0.0%)
Pagos anticipados	18,112	18,112	0.0%
Efectivo restringido	120,620	118,531	1.8%
Total de activo no circulante	13,517,357	13,519,761	(0.0%)
Total del activo	\$ 14,246,167	14,195,662	0.4%

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

		Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación %
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante:				
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$	87,540	117,346	(25.4%)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		62,503	76,132	(17.9%)
Impuestos, provisiones y gastos acumulados		133,080	118,730	12.1%
Participación de los trabajadores en la utilidad		1,697	285	495.4%
Anticipos de rentas		20,512	10,699	91.7%
Impuestos a la utilidad		20,747	21,578	(3.9%)
Arrendamientos por pagar porción circulante		7,632	7,832	(2.6%)
Total de pasivo circulante		333,711	352,602	(5.4%)
Pasivo no circulante:				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		6,364,691	6,352,417	0.2%
Honorario por desempeño inmobiliario		235,477	235,477	(0.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos		478,196	480,227	(0.4%)
Ingresos por realizar		28,091	26,887	4.5%
Depósitos en garantía		87,874	87,540	0.4%
Obligaciones por beneficios al retiro		749	752	(0.4%)
Provisiones a largo plazo		-	-	0.0%
Arrendamientos por pagar		6,556	8,050	(18.6%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		1,128,135	1,113,989	1.3%
Total de pasivo no circulante		8,329,769	8,305,339	0.3%
Total del pasivo		8,663,480	8,657,941	0.1%
Capital contable:				
Inversión neta controladora de los accionistas		4,254,423	4,254,423	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones		37,320	32,355	15.3%
Utilidades retenidas		786,476	747,180	5.3%
Capital neto atribuible a la participación controladora		5,078,219	5,033,958	0.9%
Participación no controladora		504,468	503,763	0.1%
Total de capital contable		5,582,687	5,537,721	0.8%
Total del pasivo y capital contable	\$	14,246,167	14,195,662	0.4%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados
al 31 de marzo de 2019 y 2018
(en miles de Pesos)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de marzo de 2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo	\$ 40,001	(112,116)
Ajustes por:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	50,502	216,173
Depreciación y amortización	4,170	2,545
Amortización derechos arrendamiento	2,109	1,272
Pagos basados en acciones	4,965	-
Impuestos a la utilidad	11,282	(13,988)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(68,521)	(30,553)
Intereses a favor	(3,681)	(8,771)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	27,345	14,357
Intereses a cargo	163,946	152,299
Subtotal	232,118	221,218
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales	(1,796)	(7,758)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(4,100)	(21,710)
Pagos anticipados	(22,118)	5,454
Depósitos en garantía	334	-
Otros activos no circulantes, neto	6,726	3,706
Cuentas por pagar y provisiones	(13,629)	(13,906)
Arrendamientos pagados	(13,197)	-
Impuestos y gastos acumulados	14,350	(28,812)
Impuestos a la utilidad pagados	(14,143)	(3,544)
Otros pasivos no circulantes	(9,812)	(4,622)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	174,733	150,023

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados
al 31 de marzo de 2019 y 2018
(en miles de Pesos)**

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de marzo de 2018
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	15,365	4,887
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(2,620)	(1,344)
Adquisición de propiedades de inversión	(9,673)	(16,325)
Intereses cobrados	3,681	8,771
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	6,753	(4,011)
Actividades de financiamiento:		
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	-	(19,923)
Préstamos obtenidos	135,000	29,100
Pagos del principal de préstamos	(166,036)	(9,776)
Intereses pagados	(121,261)	(138,221)
Instrumentos financieros derivados pagados	(1,647)	-
Efectivo restringido	(2,089)	(3,174)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(156,033)	(141,994)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	25,453	4,018
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	273,862	330,627
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 299,315	334,645

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.

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO, no es significativo. Al 31 de marzo de 2019, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 26.1 millones, una cifra equivalente al 0.2% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.3% de nuestros pasivos totales, equivalente al 0.7% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019, nuestra liquidez era de Ps. 728.8 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.1% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de marzo de 2019.

Deuda

Al 31 de marzo de 2019, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,452.2 millones. Del monto total de la deuda, al 31 de marzo de 2019, Ps. 87.5 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,364.7 millones deuda a largo plazo.

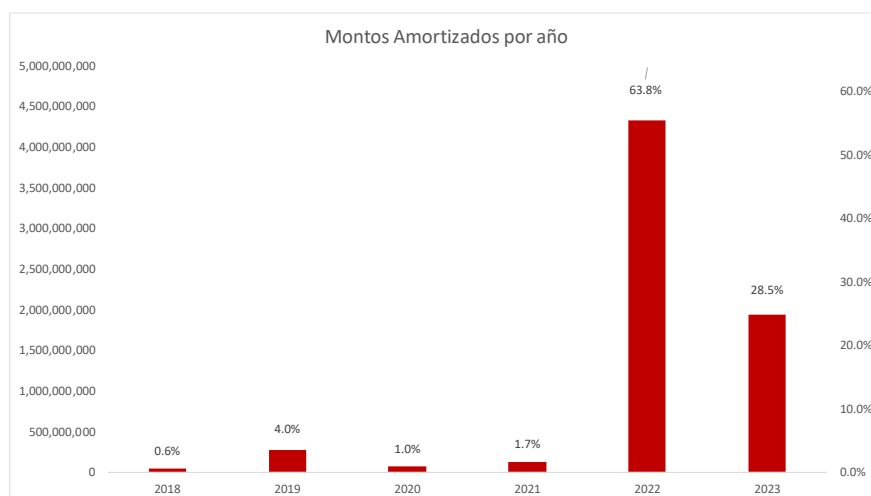
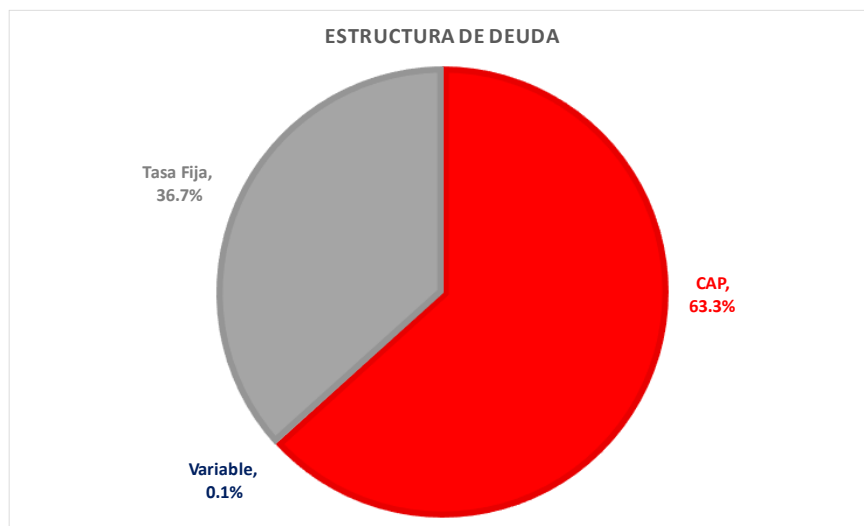
El LTV de PLANIGRUPO al 1T19 es 43.2%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 1T19, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 41.9%.

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

Al 31 de marzo de 2019, 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 marzo 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.



Inversiones de Capital

Por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2019, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 9.1 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 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 31 de marzo de 2019, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era 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 Primer Trimestre 2019.

Fecha: Martes 30 de abril 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)