



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017



Creando valor

Para mayor información contactar a:

Carlos Fainsod Leff
Director de Finanzas y Relación con
Inversionistas
cfainsod@planigrupo.com
(55) 91.77.08.70 Ext. 112



PLANIGRUPO Resultados Consolidados de Tercer Trimestre de 2017

Ciudad de México, a 26 de octubre de 2017 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 41 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al tercer trimestre (en lo sucesivo el “3T17”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 (en lo sucesivo “9M17”).

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

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

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

- **NOI**, por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los costos del personal operativo. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los Estados Financieros. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje, de dividir el NOI entre el total de ingresos.
- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización e ingresos financieros (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 y otras inversiones permanentes (de las que somos dueños, así como aquellas en las que tenemos una participación no controladora), los gastos relacionados con la compra de activos, *más* (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y *más* (menos) los impuestos diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación. Por su parte, el FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- **FFO Ajustado**, partiendo de la determinación del FFO, se calcula restando a dicho indicador las inversiones recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (capex de mantenimiento).
- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor (“loan to value”) es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo en relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.

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

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

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 786,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 34 propiedades al cierre del 3T17¹, de las cuales 752,000 m² de ABR están en operación. De esta cifra, con respecto al 3T16, el ABR creció 31,200 m², representando 4.3% de incremento.
- Al finalizar el 3T17, la tasa de ocupación fue del 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 es de 92.3%. La ocupación al finalizar el 3T16 fue de 92.2%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T17 fue de Ps.140.2, un aumento del 7.8% comparado con el 3T16 que fue de Ps. 130.1.
- De enero a septiembre de 2017, PLANIGRUPO registró un total de 88 millones de visitantes en sus centros comerciales, un aumento de 300,000 visitas con respecto al mismo periodo del año pasado (0.3% de incremento).
- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2017, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 120 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, un aumento de 2 millones con respecto al mismo periodo del año anterior (1.8% de incremento).
- Estamos invirtiendo aproximadamente Ps. 40 millones en actividades de capex para recarpetear y actualizar las fachadas del estacionamiento de Macroplaza Insurgentes.

¹ Con respecto a ABR equivalente, incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela, así mismo incluyen los m² de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en construcción.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Nuestros ingresos totales consolidados acumulados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, respecto al periodo de doce meses comprendido de octubre de 2016 al 30 de septiembre de 2017, alcanzaron Ps. 1,197.8 millones, lo que representa un incremento del 9.8% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- Los ingresos totales consolidados acumulados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, respecto al periodo de 9M17, alcanzaron Ps. 901.5 millones, lo cual representa un incremento del 7.7% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- Los ingresos totales, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 297.7 millones en el 3T17, lo que representa un incremento del 3.1% con respecto al 3T16.
- El NOI consolidado acumulado, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora respecto al periodo de doce meses comprendido de octubre de 2016 al 30 de septiembre de 2017, alcanzó Ps.963.3 millones, lo que representa un incremento del 11.5% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 9M17, incluyendo nuestras plazas en las que tenemos participación no controladora, es por Ps 724.7, lo cual representa un incremento de 8.7% con respecto al 9M16.
- El NOI consolidado para el 3T17, incluyendo nuestras plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 239.6, lo cual representa un incremento de 6.2% con respecto al 3T16.
- El EBITDA consolidado acumulado, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora respecto al periodo de doce meses comprendido de octubre de 2016 al 30 de septiembre de 2017, alcanzó Ps.753.9 millones, lo que representa un incremento del 14.8% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo de 9M17, alcanzó Ps 562.3, lo cual representa un incremento de 13.0% con respecto al 9M17.
- El EBITDA consolidado para el 3T17 incluyendo nuestras plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps.186.3 millones, lo cual representa un incremento del 5.0% con respecto al 3T16.
- La deuda financiera consolidada al cierre del 3T17 es de Ps. 6,059.8 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo nuestra participación minoritaria en las plazas al 3T17 es de Ps. 6,351.4 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Al finalizar el 3T17 la Compañía ha continuado con un comportamiento positivo. Por el periodo de doce meses de octubre de 2016 al 30 de septiembre de 2017, los ingresos totales acumulados alcanzaron los Ps. 1,197.8 millones, generando un incremento del 9.8% respecto al mismo periodo del año inmediato anterior, mientras que el NOI alcanzó los Ps. 963.3 millones, generando un incremento del 11.5%, respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Los ingresos totales correspondientes al periodo de 9M17 alcanzaron los Ps 901.5 millones generando un incremento del 7.7%, respecto al mismo periodo del año inmediato anterior, asimismo el NOI alcanzó los Ps 724.7 millones generando un incremento del 8.7% con respecto al mismo periodo del año anterior.

PLANIGRUPO reportó un EBITDA de Ps 753.9 por el periodo de doce meses comprendido de octubre de 2016 al 30 de septiembre de 2017, alcanzando un incremento de 14.8% respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Durante el periodo de 9M17 el EBITDA fue de Ps. 562.3 generando un incremento del 13.0% con respecto al mismo periodo del 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.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana se ha mantenido durante el 3T17 en 93.9%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a septiembre de 2017 en nuestros centros comerciales alcanzó los 88 millones. En los últimos doce meses de octubre de 2016 a septiembre de 2017, se alcanzó una afluencia de más de 120 millones de visitantes, lo que representa un incremento del 1.8% en comparación con el periodo de octubre de 2015 a septiembre de 2016.

Continúan los trabajos en los desarrollos de “Paseo Hipódromo” en Naucalpan de Juárez, Estado de México, y “Urban Village” en Garza Sada, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, los cuales esperamos inicien operaciones en el último trimestre del 2017, así como los trabajos de redesarrollo en Urban Village Ciudadela en Zapopan, Jalisco.

Entre el 30 de agosto y 25 de septiembre de 2017, se llevó a cabo el refinanciamiento de créditos correspondientes a trece propiedades por un monto total de PS. 2.606 millones. Asimismo, entre el 7 de septiembre y 26 de septiembre de 2017, se refinanciaron siete propiedades dentro del vehículo del CKD, por un monto total de Ps. 1,970 millones.

Lo anterior da como resultado el refinanciamiento exitoso de Ps. 4,576 millones, con lo que se mejora el perfil de la deuda, postergando el vencimiento la deuda a largo plazo hasta el 2022. De igual manera, se minimizó la exposición de la deuda a tasa variable.

Estas acciones confirman la solvencia, capacidad de la Sociedad y el compromiso de esta última para con sus accionistas.

Atentamente

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 41 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 66 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 31 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 32 de los cuales operamos actualmente y 2 de los cuales también somos propietarios y están en construcción. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 32 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 752,000 m² y conjuntamente con nuestras dos propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 786,000 m² [1]. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 3T17 contábamos con más de 1,900 contratos de arrendamientos, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1) Indicadores Financieros

La siguiente tabla presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros correspondientes a los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2017 y 2016, que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	Últimos 12 meses septiembre 2017 [2]	Últimos 12 meses septiembre 2016 ^{[1][2]}	Var. %
Ingresos totales	1,197,823	1,090,657	9.8%
NOI^[3]	963,295	864,140	11.5%
Margen de NOI	80.4%	79.2%	1.2%
EBITDA	753,919	656,779	14.8%
Margen de EBITDA	62.9%	60.2%	2.7%
FFO	253,370	255,667	(0.9%)
FFO Ajustado	227,256	209,152	8.7%

[1] La información financiera relativa a 2016, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de septiembre de 2017, principalmente por los efectos de la provisión de bonos y compensaciones otorgados durante 2016.

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

[3] El NOI incluye el efecto de las estimaciones para cuentas incobrables, el cual se presenta neto de los ingresos por arrendamiento.

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

¹ Incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Así mismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en construcción.

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 3T17 y 3T16 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	9M 2017 ^[2]	9M 2016 ^{[1][2]}	Var. %	3T 2017 ^[2]	3T 2016 ^{[1][2]}	Var. %
Ingresos totales	901,540	837,024	7.7%	297,712	288,738	3.1%
NOI^[3]	724,665	666,590	8.7%	239,596	225,639	6.2%
Margen de NOI	80.4%	79.6%	0.8%	80.5%	78.1%	2.4%
EBITDA	562,328	497,556	13.0%	186,323	177,387	5.0%
Margen de EBITDA	62.4%	59.4%	3.0%	62.6%	61.4%	1.2%
FFO	169,558	204,734	(17.2)%	45,914	108,861	(57.8)%
FFO Ajustado	152,454	162,125	(6.0)%	45,792	96,859	(52.7)%

	9M 2017*	9M 2016*	Var. %
LTV	40.0%	37.0%	3.0%

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

	9M 2017 ^[2]	9M 2016 ^{[1][2]}	Var. %	3TM 2017 ^[2]	3T 2016 ^{[1][2]}	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	892,717	828,873	7.7%	295,948	291,283	1.6%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,823	8,151	8.2%	1,764	-2,545	(169.3%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(134,339)	(129,200)	4.0%	(44,468)	(49,391)	(10.0%)
Costo del personal operativo	(42,536)	(41,234)	3.2%	(13,648)	(13,719)	(0.5%)
NOI^[3]	724,665	666,590	8.7%	239,596	225,629	6.2%
Margen de NOI	80.4%	79.6%	0.8%	80.5%	78.1%	2.4%

	9M 2017 ^[2]	9M 2016 ^{[1][2]}	Var. %	3T 2017 ^[2]	3T 2016 ^{[1][2]}	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	918,492	841,375	9.2%	305,363	288,189	6.0%
Costos de Operación	(149,363)	(143,895)	3.8%	(49,447)	(54,374)	(9.1%)
Gastos de Operación	(216,116)	(211,416)	2.2%	(71,289)	(59,951)	18.9%
Otros ingresos, neto	14,421	911,363	(98.4%)	(57,768)	136,288	(142.4%)
Utilidad de operación	567,434	1,397,427	(59.4%)	126,860	310,152	(59.1%)
Otros ingresos, por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(14,553)	(896,109)	(98.4%)	57,107	(121,034)	(147.2%)
Otros gastos (ingresos)- no recurrentes	2,007	(15,577)	(112.9%)	-	(15,577)	(100.0%)
Depreciación y amortización	7,440	11,815	(37.0%)	2,356	3,846	(38.7%)
EBITDA	562,329	497,556	13.0%	186,323	177,387	5.0%
Margen de EBITDA	62.4%	59.4%	3.0%	62.6%	61.4%	1.2%

	9M 2017 ^[2]	9M 2016 ^{[1][2]}	Var. %	3T 2017 ^[2]	3T 2016 ^{[1][2]}	Var. %
FFO						
Utilidad neta	132,666	919,392	(85.6%)	(5,887)	158,507	(103.7%)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(14,553)	(896,109)	(98.4%)	57,107	(128,799)	(144.3%)
Depreciación y amortización	7,440	11,815	(37.0%)	2,356	4,177	(43.6%)
Valuación de instrumentos financieros	43,235		100.0%	4,781	66	7105.5%
Otros gastos no afectos a flujo de efectivo	3,150	-	100.0%	-	-	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	(2,379)	169,636	(101.4%)	(12,443)	74,909	(116.6%)
FFO	169,558	204,734	(17.2%)	45,914	108,861	(57.8%)

FFO AJUSTADO

FFO	169,558	204,734	(17.2%)	45,914	108,861	(57.8%)
CAPEX de Mantenimiento	(17,104)	(42,609)	(59.9%)	(122)	(12,002)	(99.0%)
FFO ajustado	152,454	162,125	(6.0%)	45,792	96,859	(52.7%)

[1] La información financiera relativa a 2016, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de septiembre de 2017, principalmente por los efectos de la provisión de bonos y compensaciones otorgados durante 2016.

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

[3] El NOI incluye el efecto de las estimaciones para cuentas incobrables, el cual se presenta neto de los ingresos por arrendamiento.

2) Indicadores Operativos

	Septiembre 30 2017	Septiembre 30 2016	Var. %
Numero de Propiedades	32	30	6.7%
Área Bruta Rentable (ABR)	736,983	705,761	4.4%
Ocupaciones ⁽¹⁾	92.3%	92.2%	0.1%
Precio Promedio m²	140.2	130.1	7.8%

[1] Incluye propiedades con participación controladora y no controladora, así como propiedades en remodelación. No incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela (UVC).

2.1) Portafolio en Operación

Al 3T17, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 32 centros comerciales en operación, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestros centros comerciales al 3T17:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN ^[1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,989	6.7%	72%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,446	4.5%	98%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,850	4.6%	98%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.9%	97%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,595	3.8%	81%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.4%	99%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,643	3.5%	89%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,332	3.5%	98%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,960	5.3%	93%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,494	2.1%	95%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,767	3.6%	82%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,191	3.4%	99%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,180	2.3%	94%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	93%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,439	2.9%	93%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	90%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	mayo-2013	18,541	2.4%	81%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.4%	99%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	1.0%	91%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	81%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,271	2.1%	100%
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%	99%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.4%	92%
Plaza Bella Ramos Arizpe ²	Coahuila	2008	2008	diciembre-2008	15,583	2.0%	90%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,077	1.7%	82%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.6%	99%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.5%	95%
Macroplaza Insurgentes ³	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	7.1%	100%
Macroplaza Estadio ³	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.3%	97%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.2%	84%

[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.

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

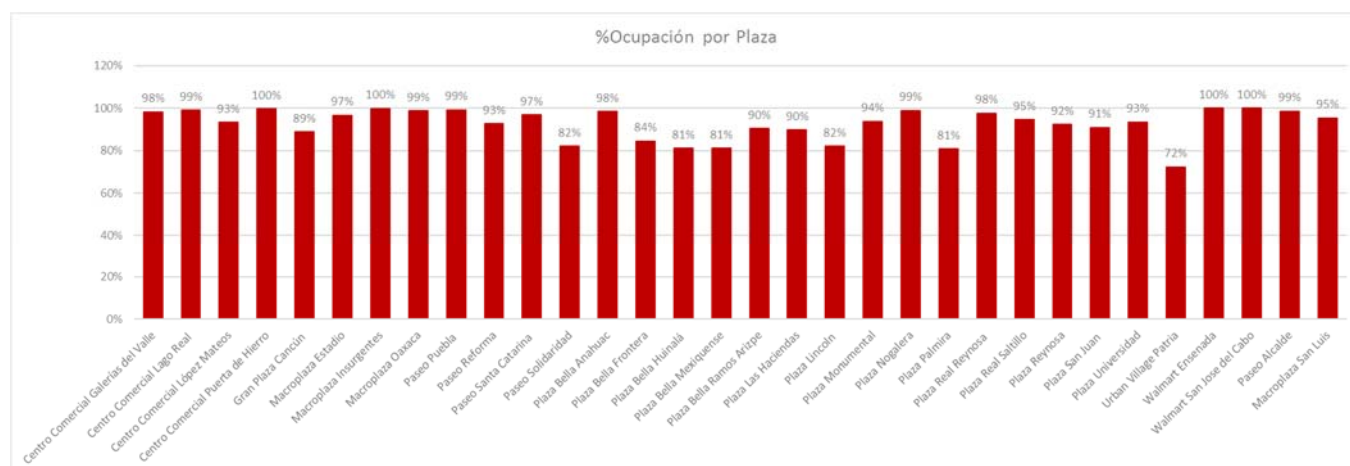
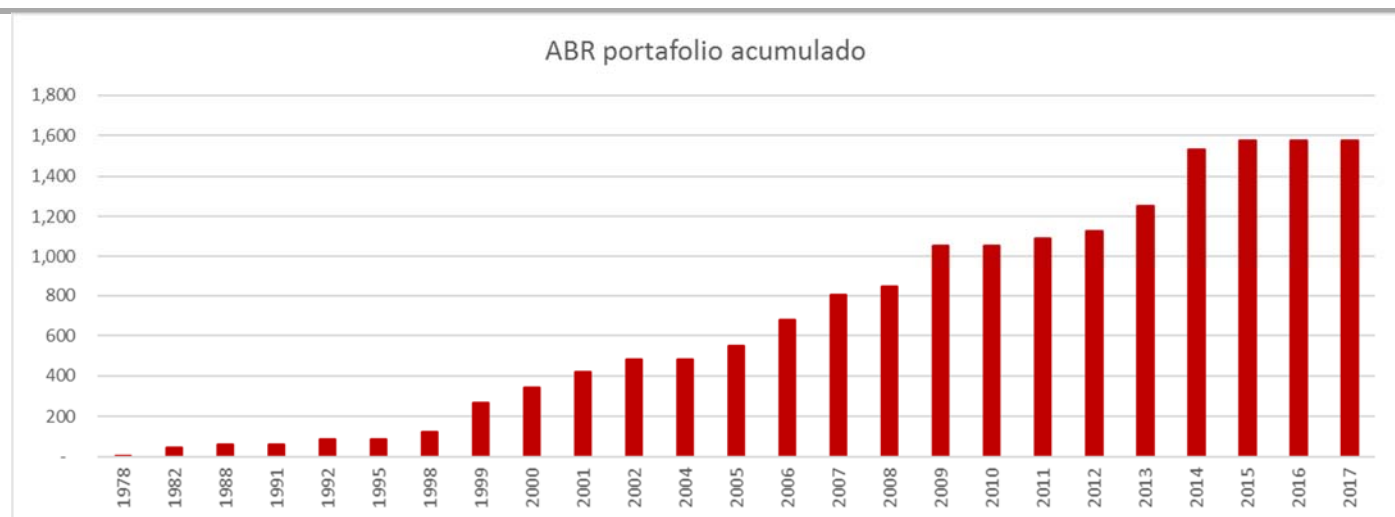
Al cierre del 3T17, los 32 centros comerciales en operación, totalizaban aproximadamente 736,983 m² de ABR. Nuestros centros comerciales estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



2.3) Ocupación

Al 3T16, la tasa de ocupación fue del 93.9% sin considerar el centro comercial Urban Village Ciudadela el cual se encuentra en etapa de remodelación. Considerando el centro comercial mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 92.3%.

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



2.4 Características de los Contratos de Arrendamiento

Al 30 de septiembre de 2017, contábamos con más de 1,900 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart¹ con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 25.4% y 17.9% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 32 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 20 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart y 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 13 centros comerciales y complejos Cinépolis en 9 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia.

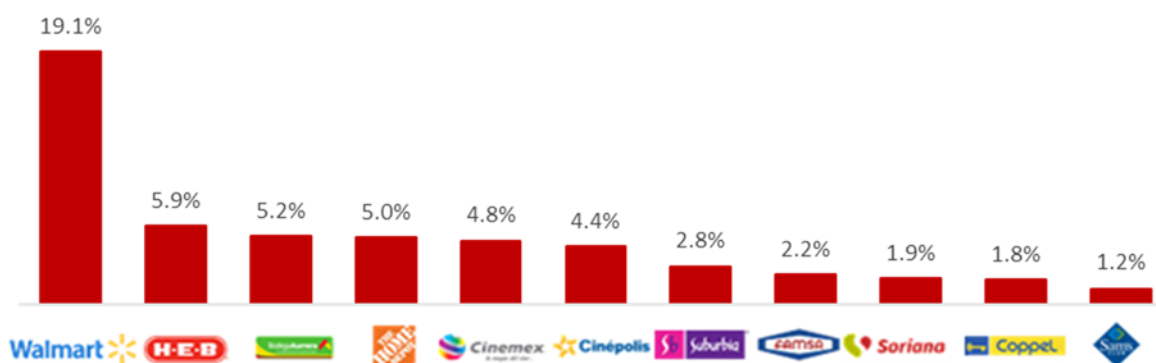
Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en 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 3T17, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 3.0 años y con nuestras tiendas ancla era de 9.7 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 3T17.

¹ Excluye *Suburbia*, el cual fue adquirido por *El Puerto Liverpool S.A.B. de C.V.* el 4 de abril de 2017.

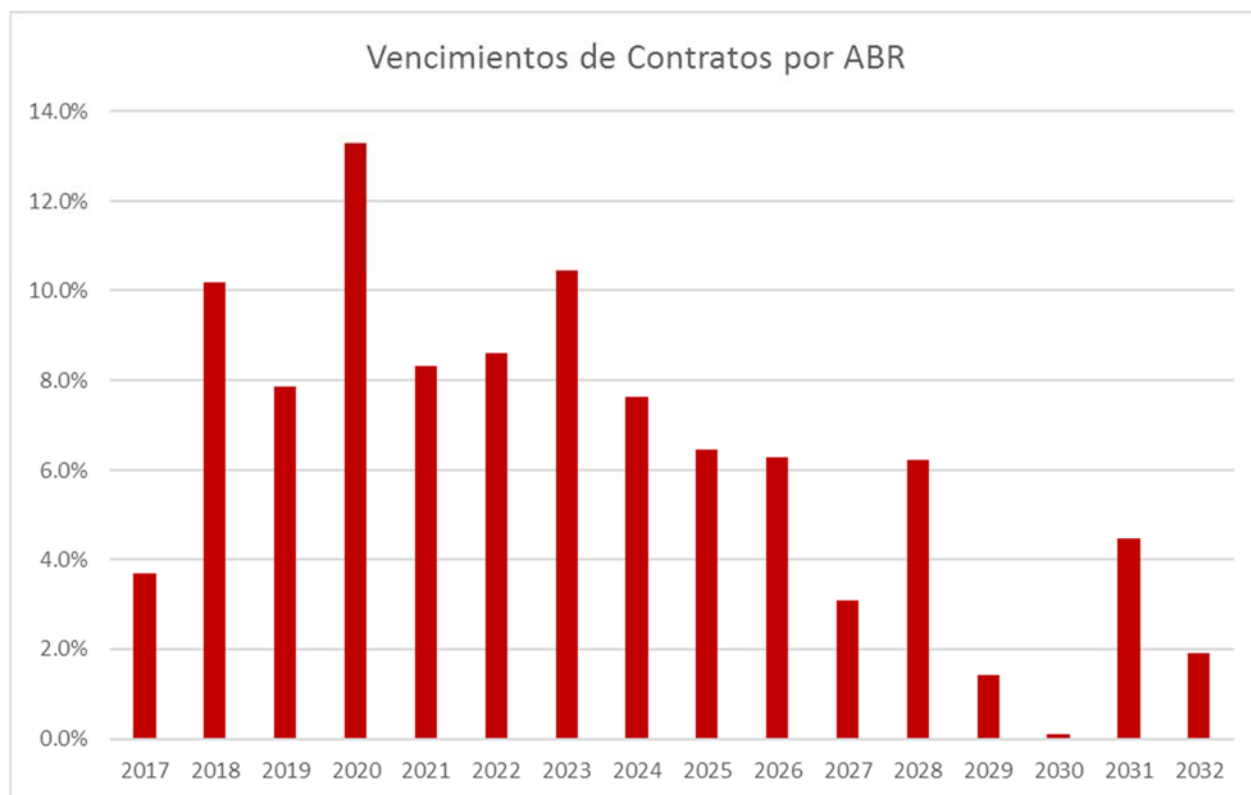
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T17 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M17(Ps.)	NOI 9M 17 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	17,341,446	6.13%	52,739,001	39,510,592
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	21,235,908	7.52%	66,322,004	51,347,725
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	dic-14	17,441,173	6.18%	51,173,938	38,577,793
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	19,442,626	6.89%	57,927,546	43,015,635
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,854,089	3.85%	32,896,664	20,773,997
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	15,791,112	5.60%	46,527,645	38,442,049
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	16,715,154	6.92%	50,393,890	38,661,700
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	14,182,989	5.03%	42,383,234	35,471,254
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	15,707,142	5.57%	48,597,369	37,854,394
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,029,376	4.26%	35,067,222	26,933,175
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,404,865	3.69%	30,790,647	22,213,257
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	12,604,037	4.47%	37,007,270	28,760,292
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	8,250,449	2.92%	24,828,689	19,795,678
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	7,833,413	2.78%	23,981,167	17,509,674
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,072,006	2.15%	19,018,720	13,673,592
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,380,418	2.62%	21,508,489	14,272,237
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	5,032,366	1.78%	15,550,965	10,965,268
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	jul-14	15,374,700	5.45%	45,478,990	36,339,987
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,449,986	1.22%	9,676,730	6,762,925
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	3,550,989	1.26%	10,358,387	6,935,365
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,671,964	0.95%	8,034,724	6,062,322
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	4,978,541	1.76%	14,598,406	13,948,162

Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,554,932	0.91%	7,901,194	7,578,164
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	dic-13	4,851,949	1.72%	14,533,488	11,547,536
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,570,168	0.91%	7,779,859	6,797,196
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	2016	may-16	4,771,767	1.69%	14,219,352	9,908,910
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	dic-08	4,767,908	1.69%	13,716,925	10,009,656
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	oct-16	8,925,787	3.16%	26,456,437	21,432,059
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	oct-16	5,949,337	2.1%	16,653,529	13,067,386
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014		-	-	0.00%	-	-
Urban Village	Nuevo León	2015		-	-	0.00%	-	-
TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO					282,736,594	100%	846,122,479	648,167,981

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 3T17:

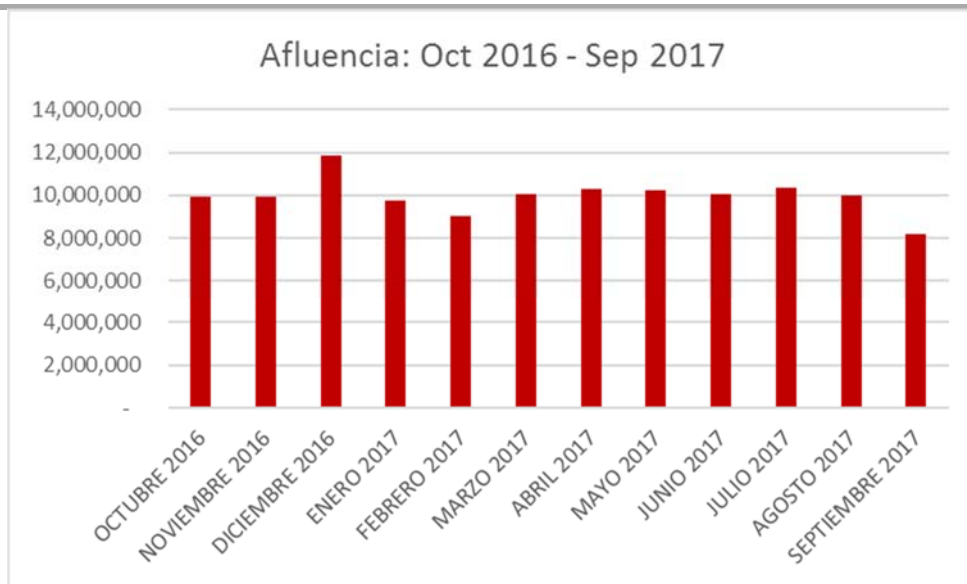


2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T17, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 282.7 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 295.9 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

La afluencia de los centros comerciales en operación durante el 3T17 alcanzó aproximadamente los 29 millones de visitantes.



2.7) Propiedades en desarrollo.

a) Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo será 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 se espera que tenga aproximadamente 7,500 m² de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 30 de septiembre de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 68% de su ABR, y estimamos que este centro comercial inicie operaciones a finales del 2017.



b) Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada será un centro comercial ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por dos tiendas de autoservicio HEB y Lowe's, así como un complejo de cines Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m² de terreno y se espera que tenga más de 26,500 m² de ABR. Al 30 de septiembre de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 92% de su ABR, y estimamos que este centro comercial inicie operaciones a finales del 2017.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (3T17)	% Ocupación (2T17)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,459	4,700	5,102	68%	68%	87%
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	26,462	46,300	24,292	92%	87%	89%

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

2.8) Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia	Anclas
Urban Village Ciudadela ¹	Jalisco	2010	51,989	421,958	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	34,446	488,148	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,850	441,039	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	1,015,910	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,595	250,670	Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	516,323	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	450,949	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,332	532,186	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,960	397,346	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,494	491,253	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,767	399,268	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,191	367,038	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,180	192,631	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	315,065	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,439	244,785	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	255,123	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2007	18,541	284,237	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	422,769	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	176,830	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,271	ND	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND	Walmart

Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	128,884	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ²	Coahuila	2008	15,583	206,174	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	124,752	Casa Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	181,818	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	185,158	Walmart y Cinépolis
Macroplaza Insurgentes ³	Baja California	2007	54,872	1,226,627	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ³	Michoacán	2011	17,511	198,603	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ³	Coahuila	2011	9,029	122,601	Bodega Aurrerá

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

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

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

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

EVENTOS RELEVANTES POR EL 3T17

PLANI Anuncia Resultados del Segundo Trimestre 2017

Ciudad de México, a 14 de julio de 2017 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 41 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al segundo trimestre (en lo sucesivo el “2T17”) y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 (en lo sucesivo “6M17”).

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

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

Refinanciamiento de Créditos respecto de Propiedades

Ciudad de México, a 1 de septiembre de 2017 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), informa al público inversionista que, con fecha 30 de agosto de 2017, la Sociedad llevó a cabo de manera exitosa el refinanciamiento de ciertos créditos correspondientes a nueve propiedades de PLANIGRUPO, por un monto total de Mx\$1,763,000,000.00 (mil setecientos sesenta y tres millones de pesos 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos).

Dicho refinanciamiento mejora aún más las condiciones de los créditos con los que contábamos anteriormente ya que, en primer lugar, se uniformó el plazo del crédito a 5 (cinco) años; en segundo, el primer año del plazo es solo pago de intereses, tomando en cuenta que en los créditos anteriores ya se estaba amortizando capital; en tercero, se uniformó el calendario de amortización, quedando en más de 20 años, y por último, contamos con tasa fija y variable (con protección sobre la TIIE), cuando anteriormente se tenía únicamente tasa variable, con protección sobre la TIIE en el 50% del financiamiento.

Asimismo, la Sociedad se encuentra en negociaciones para refinanciar los créditos de las demás propiedades de PLANIGRUPO, para de igual forma, mejorar aún más las condiciones de dichos créditos.

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

Sobre Planigrupo

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

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 41 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 31 centros comerciales (de los cuales 2 se encuentran en construcción) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 32 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en construcción.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 32 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 752,000 m² y conjuntamente con nuestras dos propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 786,000 m²^[1], 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.

¹ Incluye aproximadamente 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 construcción.

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrado, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. Lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros 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 32 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 93.9%¹, generando un NOI en el 3T17 de Ps. 239.6 millones proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales.
- Segundo, nuestros 2 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos tres semestres.

FACTORES DE RIESGO Y LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

¹ No incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de UVC. No incluye plazas en construcción.

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 de operación de las propiedades.** Los costos y gastos de operación de las propiedades se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros (gastos) ingresos, neto.** Otros (gastos) ingresos, 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 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 del Fondo de certificados (CKD) no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales). Así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.
- **Impuestos a la utilidad.** Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 30 de septiembre de 2017 y 2016**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2017 fueron de Ps. 286.6 millones en comparación con los Ps. 269.8 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2016, lo cual representa un aumento del 6.2%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 15.8 millones en ingresos por arrendamiento durante el segundo trimestre de 2017, neto de una disminución de Ps. 0.9 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año pasado.

El incremento en los ingresos por arrendamiento se debe principalmente a incremento en la ocupación derivado de las plazas que iniciaron operación en el último trimestre de 2016, por las cuales se han percibido ingresos durante todo el año 2017, incremento por inflación anual aplicada a las rentas anuales, así como aumento en las rentas variables.

Costos y Gastos de Operación

El total de costos y gastos fue de Ps. 119.1 millones por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2017, en comparación con los Ps. 111.6 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 6.7%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 5.1 millones, una disminución en Ps. 1.8 millones en la depreciación y amortización, un incremento de Ps.1.8 millones en gastos generales, así como un incremento en Ps. 2.4 millones en sueldos y salarios.

Otros (gastos) ingresos, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2017 fue un gasto de Ps. 48.9 millones en comparación con un ingreso de Ps. 113.7 millones por el mismo periodo del año anterior. Esta disminución se atribuye principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de avalúos practicados por terceros independientes, en los cuales se considera la transacción de oferta pública realizada en junio de 2016, la cual generó un incremento significativo de las propiedades de inversión en el año anterior, el cual ya no se ha presentado con el impacto financiero que se tuvo en 2016, cuando ocurre el cambio en metodología de valuación por la transacción de mercado ocurrida el año pasado.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en Ps. 126.9 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2017, en comparación con los Ps. 86.4 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 46.9%. El incremento se debe a los gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con el desarrollo de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados. Asimismo, el costo financiero incluye el efecto en valuación de instrumentos financieros por Ps. 1.6 millones, relativo a efectos de valor razonable no realizados de las coberturas para tasa de intereses para los pasivos de las plazas: Macroplaza San Luis, Paseo Alcalde, Paseo Solidaridad; Plaza los Cabos, Ensenada, Paseo Hipódromo, Urban Village y Macroplaza Oaxaca.

(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo

La pérdida neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2017 fue de Ps. 5.9 millones, en comparación con la utilidad neta por Ps.150.3 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 103.9%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

A continuación, se muestra la información relativa a los estados consolidados intermedios de resultados por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016 respectivamente, considerando la información financiera de las entidades desde el 1° de enero de cada periodo comparativo.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados
Períodos de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y consolidado proforma al
30 de septiembre de 2016
(en miles de pesos)

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 30 de septiembre de 2016	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 282,736	266,895	5.9%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	3,834	2,889	32.7%
Total de Ingresos	286,570	269,784	6.2%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(42,946)	(37,853)	13.5%
Gastos de administración inmobiliarios	(4,979)	(4,983)	(0.1%)
Sueldos y salarios	(41,863)	(39,490)	6.0%
Depreciación y amortización	(2,356)	(4,177)	(43.6%)
Gastos generales	(26,926)	(25,126)	7.2%
Total de costos y gastos de operación	(119,070)	(111,629)	6.7%
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(48,267)	106,237	(145.4%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(648)	7,492	(108.6%)
Total de otros (gastos) ingresos, neto	(48,915)	113,729	(143.0%)
Utilidad de operación	118,585	271,884	(56.4%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(133,394)	(91,482)	45.8%
Ingreso por intereses	8,331	5,213	59.8%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,573)	40	(4032.5%)
Pérdida en cambios, neta	(250)	(148)	68.9%
Costo financiero, neto	(126,886)	(86,377)	46.9%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	4,035	(2,389)	(268.9%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(4,266)	183,118	(102.3%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base legal	(14,062)	(13,694)	2.7%
Diferidos	12,443	(19,123)	(165.1%)
Total impuestos a la utilidad	(1,619)	(32,817)	(95.1%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (5,885)	150,301	(103.9%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	2,556	200,211	(98.7%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(3,271)	(141,490)	(97.7%)
Participación no controladora	(5,170)	91,580	(105.6%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (5,885)	150,301	(103.9%)

Resultados de operaciones por los periodos de nueve meses concluidos al 30 de septiembre de 2017 y 2016**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 fueron de Ps. 859.4 millones en comparación con los Ps. 784.6 millones del periodo de nueve meses terminando el 30 de septiembre de 2016, lo cual representa un aumento del 9.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 74.7 millones en ingresos por arrendamiento durante el tercer trimestre de 2017, neto de una disminución de Ps. 0.3 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año pasado.

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

La disminución de ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento es atribuible principalmente a que con motivo de la compra del 90% de Plaza Bella Ramos Arizpe en septiembre de 2016 ya no se obtiene ingreso por administración de plaza y comisiones por arrendamiento.

Costos y Gastos de Operación

El total de costos y gastos fue de Ps. 358.7 millones por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2017, en comparación con los Ps. 327.8 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 9.4%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 5.9 millones, una disminución en Ps. 4.4 millones en la depreciación y amortización, un aumento de Ps.13.5 millones en gastos generales, así como un incremento en Ps. 15.5 millones en sueldos y salarios.

Otros (gastos) ingresos, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el período de nueve meses al 30 de septiembre de 2017 fue un gasto por Ps. 1.6 millones, en comparación con un ingreso de Ps. 835.9 millones del año anterior. La variación se atribuye principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de avalúos practicados por terceros independientes, en los cuales se considera los efectos de la transacción de oferta pública realizada en septiembre de 2016.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a Ps. 389.6 millones en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, en comparación con los Ps. 248.0 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 57.1%. El incremento se debe a los gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con el desarrollo de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses. Asimismo, el costo financiero incluye el efecto en valuación de instrumentos financieros por Ps.36.8 millones, relativo a efectos de valor razonable no realizados de las coberturas para tasa de intereses para los pasivos de las plazas: Macroplaza San Luis, Paseo Alcalde, Paseo Solidaridad; Plaza los Cabos, Ensenada, Paseo Hipódromo, Urban Village y Macroplaza Oaxaca.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2017 fue de Ps. 132.7 millones, en comparación con Ps. 936.4 millones del año anterior, lo cual representa una disminución de 85.8%. 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
Períodos de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y consolidado proforma
terminado el 30 de septiembre de 2016
(en miles de pesos)

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 30 de septiembre de 2016	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 846,122	771,055	9.7%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	13,262	13,585	(2.4%)
Total de Ingresos	859,384	784,640	9.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(128,261)	(122,343)	4.8%
Gastos de administración inmobiliarios	(15,024)	(14,695)	2.2%
Sueldos y salarios	(126,392)	(110,900)	14.0%
Depreciación y amortización	(7,440)	(11,815)	(37.0%)
Gastos generales	(81,612)	(68,083)	19.9%
Total de costos y gastos de operación	(358,729)	(327,836)	9.4%
Otros ingresos:			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,495)	820,605	(100.2%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(90)	15,257	(100.6%)
Total de otros (gastos) ingresos, neto	(1,585)	835,862	(100.2%)
Utilidad de operación	499,070	1,292,666	(61.4%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(375,517)	(259,357)	44.8%
Ingreso por intereses	23,874	11,149	114.1%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(36,773)	106	(34791.5%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(1,176)	137	(958.4%)
Costo financiero, neto	(389,592)	(247,965)	57.1%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	54,102	90,516	(40.2%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	163,580	1,135,217	(85.6%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base legal	(33,293)	(51,154)	(34.9%)
Diferidos	2,379	(147,709)	(101.6%)
Total impuestos a la utilidad	(30,914)	(198,863)	(84.5%)
Utilidad neta consolidada	\$ 132,666	936,354	(85.8%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	101,995	742,587	(86.3%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	18,888	67,043	100.0%
Participación no controladora	11,783	126,724	(93.9%)
Utilidad neta consolidada	\$ 132,666	936,354	(85.8%)

Estados de Situación Financiera

**Estados de Situación Financiera Consolidados al 30 de septiembre de 2017
y Auditado al 31 de diciembre de 2016
(en miles de pesos)**

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 480,728	700,088	(31.3%)
Cuentas por cobrar, neto	26,065	18,429	41.4%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	264,976	235,322	12.6%
Pagos anticipados	173,766	146,987	18.2%
Total de activo circulante	945,535	1,100,826	(14.1%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11,937,922	11,462,249	4.1%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	73,214	75,683	(3.3%)
Otras inversiones permanentes	378,308	375,541	0.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	262,800	262,800	0.0%
Instrumentos financieros derivados	29,562	22,152	33.5%
Otros activos no circulantes, neto	46,778	47,112	(0.7%)
Efectivo restringido	117,319	79,439	47.7%
Total de activo no circulante	12,845,903	12,324,976	4.2%
Total del activo	\$ 13,791,438	13,425,802	2.7%

**Estados de Situación Financiera Consolidados al 30 de septiembre de 2017
y Auditado al 31 de diciembre de 2016
(en miles de pesos)**

		Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Variación %
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante:				
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$	1,732,929	420,498	312.1%
Cuentas por pagar y provisiones		91,585	96,593	(5.2%)
Impuestos y gastos acumulados		136,916	138,692	(1.3%)
Participación de los trabajadores en la utilidad		97	568	(82.9%)
Anticipos de rentas		21,096	12,015	75.6%
Impuestos a la utilidad		1,218	57,100	(97.9%)
Total de pasivo circulante		1,983,842	725,466	173.5%
Pasivo no circulante:				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		4,326,842	5,296,288	(18.3%)
Honorario por desempeño inmobiliario		235,480	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos		567,778	567,547	0.0%
Ingresos por realizar		27,013	17,667	52.9%
Depósitos en garantía		78,064	72,250	8.0%
Obligaciones por beneficios al retiro		636	636	(0.1%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		1,310,129	1,328,701	(1.4%)
Total de pasivo no circulante		6,545,941	7,518,567	(12.9%)
Total del pasivo		8,529,783	8,244,033	3.5%
Capital contable:				
Inversión neta controladora de los accionistas		4,251,172	4,251,172	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones		3,168	3,139	0.9%
Utilidades retenidas		499,560	397,565	25.7%
Capital neto atribuible a la participación controladora		4,753,900	4,651,876	2.2%
Participación no controladora		507,755	529,893	(4.2%)
Total de capital contable		5,261,655	5,181,769	1.5%
Total del pasivo y capital contable	\$	13,791,438	13,425,802	2.7%

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
Periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016
(en miles de Pesos)

	30 de septiembre de 2017	30 de septiembre de 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 132,666	936,354
Ajustes por:		
Disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	1,495	(820,605)
Depreciación y amortización	7,440	11,815
Pagos basados en acciones	29	-
Impuestos a la utilidad	30,914	198,863
Pérdida en venta de mobiliario y equipo	790	-
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(54,102)	(90,516)
Intereses a favor	(23,874)	(11,149)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	29,636	(106)
Intereses a cargo	375,517	259,357
Subtotal	500,511	484,013
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales, impuestos por recuperar y otras cuentas	(7,636)	(5,627)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	3,639	(39,873)
Pagos anticipados	(26,779)	3,598
Otros activos no circulantes, neto	332	(6,053)
Cuentas por pagar y provisiones	(5,008)	(14,202)
Impuestos y gastos acumulados	(1,776)	(2,849)
Impuestos a la utilidad pagados	(89,175)	(84,570)
Otros pasivos no circulantes	11,723	23,142
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	385,831	357,579

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
Periodos terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016
(en miles de Pesos)

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 30 de septiembre de 2016
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	51,334	-
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(5,761)	(8,535)
Adquisición de propiedades de inversión	(476,978)	(456,691)
Intereses cobrados	29,636	106
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(401,769)	(465,120)
Actividades de financiamiento:		
Entradas de efectivo por aumento de capital social, netas de gastos de emisión	-	200,000
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(74,081)	(130,444)
Préstamos obtenidos	750,468	298,188
Pagos del principal de préstamos	(407,482)	(67,396)
Intereses pagados	(392,310)	(259,357)
Instrumentos financieros derivados pagados	(42,136)	-
Efectivo restringido	(37,880)	(789)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(203,422)	40,202
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(219,360)	(67,339)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	700,088	920,733
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 480,728	853,394

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 30 de septiembre de 2017, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 29.6 millones, una cifra equivalente al 0.2% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.3% de nuestros pasivos totales, equivalente al 0.5% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2017 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 30 de septiembre de 2017, nuestra liquidez era de Ps. 945.5 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, pagos anticipados lo que representa el 6.9% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2017.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2017, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,059.8 millones, del monto total de la deuda, al 3T17, Ps. 1,732.9 millones era deuda a corto plazo y Ps. 4,326.8 millones deuda a largo plazo.

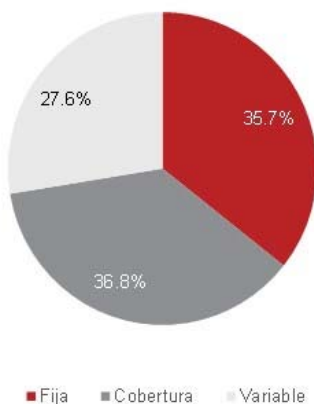
El LTV de PLANIGRUPO al 3T17 es de 40%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

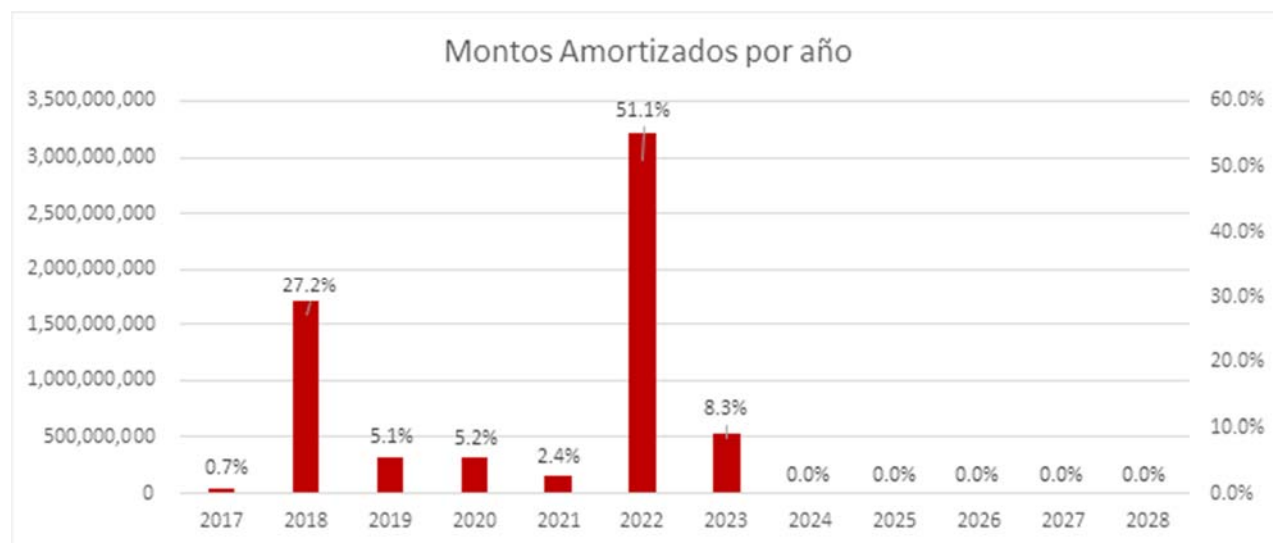
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 30 de septiembre de 2017, el 30.3% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 69.7% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 30 de septiembre de 2017, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora es de Ps. 6,351,4 millones, de los cuales el 27.6% corresponde a una tasa de interés variable, el 36.8% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 35.7% tasa de interés fijo.

Estructura de Deuda Post-Refinanciamiento¹⁾





Inversiones de Capital

Por el periodo concluido al 30 de septiembre de 2017, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 476.9 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 30 de septiembre de 2017, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares es poco significativa mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación estaban denominados en Pesos.

Cobertura de Analistas

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

Ariel Fischman

af@414capital.com

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Tercer Trimestre de 2017

Fecha: Viernes 27 de octubre de 2017

Hora: 8:00 A.M. (Hora del Centro, Cd. de México) / 9:00 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: PLAN (tono de voz)
