

Planigrupo

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.

27 de octubre de 2017

Ariel Fischman

af@414capital.com

Herman Gunter

hgm@414capital.com

Rodrigo de la Sierra

rds@414capital.com

Resultados 3T17: Crecimiento estable

- Durante el último trimestre, Planigrupo reportó ingresos por MXN 297.7 mm (3.1% YoY y -2.7% QoQ). La tasa de ocupación al cierre del trimestre fue de 93.9%, lo que representa un incremento de 170 pbs respecto al mismo trimestre del año anterior y el precio promedio por m² aumentó 7.8% vs. 3T16 (de MXN 130.1 a MXN 140.2)
- Por otro lado, el número de visitantes incrementó 0.3% YTD y 1.8% UDM, alcanzando 88 mm y 120 mm, respectivamente. La Compañía cerró el trimestre con 786 mil m² de ABR y 34 propiedades
- Planigrupo registró un NOI de MXN 239.6 mm (6.2% YoY y -2.7% QoQ), resultando en un margen NOI de 80.5%. Adicionalmente, la Compañía logró una expansión en el margen EBITDA de 61.4% en el 3T16 a 62.6% en el 2T17, como resultado de un apalancamiento operativo
- Durante el 3T17, Planigrupo refinanció deuda por MXN 4,576.0 mm. Como resultado del financiamiento, el plazo de vencimiento de la deuda a largo plazo se postergó a 2022 y se redujo la exposición a tasas de interés variables. Al 30 de septiembre de 2017, la deuda de Planigrupo se ubicó en MXN 6,059.8 mm, MXN 415.1 mm más que en 3T16. El LTV al 3T17 es de 40%
- Mantenemos nuestros estimados y precio objetivo de MXN 21.00 por acción. Esperaremos ver el desempeño de la Compañía durante el cierre del año para revisar nuestras proyecciones

Precio de la acción	19.50
Precio objetivo 2017	21.10

Retorno potencial esperado 8.21%

Rango de 52 semanas 19.50 - 20.00

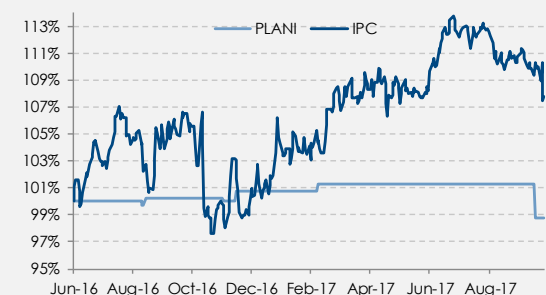
Resumen de mercado (mm)

Precio de la acción 19.50
Acciones en circulación 318

Valor de capitalización 6,197.64

Valor de la empresa 12,284.44

3 meses ADTV (000's) -



Rendimiento del precio de la acción

	PLANI	IPC
1 mes	-2.5%	-2.4%
3 meses	-2.5%	-4.4%
6 meses	-2.5%	-0.9%
12 meses	-1.5%	1.8%

Resultados 3T17 (MXN mm)

	3T17A	3T16A	Δ YoY%	2T17A	Δ QoQ%
Ingresos	298	289	3.1%	306	-2.7%
NOI	240	226	6.2%	246	-2.7%
Margen NOI	80.5%	78.1%	298 pbs	80.5%	2 pbs
EBITDA	186	177	5.0%	188	-1.0%
Margen EBITDA	62.6%	61.4%	187 pbs	61.5%	170 pbs
FFO	46	109	-57.8%	55	-16.3%

Este reporte debe leerse junto con el Aviso y Limitación de Responsabilidad ubicado al final del documento

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- Los analistas responsables de la producción de este reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital Inc. y Consultora 414 S.A. de C.V. (por separado o en conjunto, "414") y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otro lado, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará directa o indirectamente vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este reporte de análisis.
- La información contenida en este documento es proveída por 414 de buena fe. La información es considerada precisa y actualizada hasta la fecha indicada, cuando aplique. 414 no es responsable por errores u omisiones, o por los resultados obtenidos por el uso de esta información. Toda la información contenida en este documento es proveída sin garantía de completitud, precisión, actualización, o de los resultados obtenidos por el uso de esta información, y sin garantía de ningún tipo, expresa o implícita, incluyendo, pero no limitada a garantías de rendimiento, liquidez o adecuación para un propósito específico, incluyendo casos de negligencia. En ningún caso serán 414, sus partes relacionadas o empleados responsables al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños consecuentes, especiales o similares, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños.
- No se realizan representaciones sobre la razonabilidad de los supuestos o la precisión o completitud de los modelos o la información utilizada. No se representa que los valores puedan ser alcanzados, o que dichos valores sean de cualquier manera indicativos de desempeño futuro. Las valuaciones son indicativas (no realizables) y no son una oferta para comprar o vender cualquier instrumento o realizar, transferir o asignar cualquier transacción. Estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado volátiles.
- Las valuaciones proveídas se pueden basar en un número de factores incluyendo, pero no limitados a, precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimados constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación.
- La inversión a la que se refiere esta publicación puede no ser adecuada para todos los receptores. Se recomienda a los receptores a tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones que ellos consideren necesarias. Cualquier pérdida o consecuencia distinta que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 no acepta responsabilidad por dicha pérdida o consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- El hecho de que 414 haya puesto este documento o cualquier otro material a su disposición no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para usted. Las transacciones pueden involucrar riesgos significativos y usted no debe participar en una transacción a menos que entienda completamente dichos riesgos y haya determinado de manera independiente que dicha transacción es apropiada para usted. 414 no ofrece asesoría contable, fiscal o legal, y estos temas deben ser tratados con su asesor especializado.
- Esta presentación no constituye un compromiso de comprar, suscribir o colocar ningún instrumento ni ofrecer crédito y ofrecer otros servicios.
- 414 ha sido aprobada por la BMV para actuar como Analista Independiente y está sujeta a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV. Dicha aprobación en ningún momento implica que la empresa 414 ha sido autorizada o supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Estos materiales fueron preparados para uso en el territorio mexicano, por personas físicas o morales mexicanas. No pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercer o publicados sin el consentimiento de 414. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

Planigrupo

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.

October 27, 2017

Ariel Fischman
 af@414capital.com

Herman Gunter
 hgm@414capital.com

Rodrigo de la Sierra
 rds@414capital.com

3Q17 results: Steady growth

- During the last quarter, Planigrupo posted net sales of MXN 297.7 mm (3.1% YoY and -2.7% QoQ). The occupancy rate at the end of September reached 93.9%, increasing 170 bps vs. 2Q17, and the average price per m² grew from MXN 130.1 to MXN 140.2 (7.8% YoY)
- We highlight the constant growth in visitors, which increased 0.3% YTD and 1.8% LTM, reaching 88 mm and 120 mm, respectively. The Company's GLA at the end of the quarter was 786 k m² throughout 34 properties
- Planigrupo posted NOI of MXN 239.6 mm (6.2% YoY and -2.7% QoQ), resulting in a NOI margin of 80.5%. The Company achieved an EBITDA margin expansion, from 61.4% in 3Q16 to 62.6% in 3Q17, due to an operating leverage
- During 3Q17, Planigrupo refinanced debt per an amount of MXN 4,576.0 mm. As a result, the maturity of the long-term debt was deferred until 2022 and the exposure to variable interest rates diminished. As of September 30, 2017, Planigrupo's debt stood at MXN 6,059.8 mm, MXN 415.1 mm higher than in 3Q16. 3Q17 LTV is 40%
- We maintain our estimates and target price of MXN 21.00. We will observe the Company's performance during the end of the year to review our projections

Stock price 19.50
Target price 2017 21.10

Potential expected return 8.21%

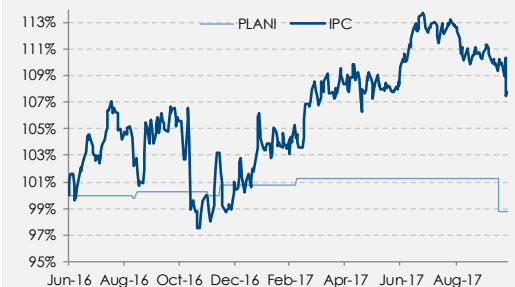
52 week range 19.50 - 20.00

Market summary (mm)

Stock price 19.50
 Shares outstanding 318

Market cap 6,197.64
 Enterprise value 12,284.44

3 month ADTV (000's) -



Price performance

	PLANI	IPC
1 month	-2.5%	-2.4%
3 months	-2.5%	-4.4%
6 months	-2.5%	-0.9%
12 months	-1.5%	1.8%

3Q17 Results (MXN mm)

	3Q17A	3Q16A	Δ YoY%	2Q17A	Δ QoQ%
Revenue	298	289	3.1%	306	-2.7%
NOI	240	226	6.2%	246	-2.7%
NOI margin	80.5%	78.1%	298 bps	80.5%	2 bps
EBITDA	186	177	5.0%	188	-1.0%
EBITDA margin	62.6%	61.4%	187 bps	61.5%	170 bps
FFO	46	109	-57.8%	55	-16.3%

This report must be read together with the Disclaimer contained in the final section of the document

Disclaimer

- The analysts responsible for the production of this report certify that the views expressed herein exclusively reflect their personal views and opinions about any and all of the subject issuers or securities, and were prepared independently and autonomously, including from 414 Capital Inc. and Consultora 414 S.A. de C.V. (together or separately, "414") and other associated companies. The analysts responsible for the production of this report are not registered and/or qualified as research analysts with the NYSE or FINRA and are not associated with any broker/dealer entity in the United States or elsewhere and, therefore, may not be subject to NASD Rule 2711 and NYSE Rule 472 restrictions on communications with covered companies, public appearances, and trading securities held by a research analyst account. Each equity research analyst also certifies that no part of their compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by them in this research report.
- The information contained on this document is provided by 414 in good faith. The information is believed to be accurate and current as at the date indicated, when applicable. 414 is not responsible for any errors or omissions, or for the results obtained from the use of this information. All information in this document is provided with no guarantee of completeness, accuracy, timeliness or of the results obtained from the use of this information, and without warranty of any kind, express or implied, including, but not limited to warranties of performance, merchantability and fitness for a particular purpose, including cases of negligence. In no event will 414, its related parties or employees be liable to you or anyone else for any decision made or action taken in reliance on the information in this document or for any consequential, special or similar damages, even if advised of the possibility of such damages.
- No representation is made as to the reasonableness of the assumptions or the accuracy or completeness of the models or information used. No representation is made that values could actually be achieved or that such values are in any way indicative of future performance. Valuations are indicative (i.e., not actionable) and are not an offer to purchase or sell any instrument or enter into, transfer or assign, or terminate any transaction. These valuations may differ substantially from an actionable value, particularly in volatile market conditions.
- Valuations provided may be based upon a number of factors including, but not limited to, current prices quoted, valuation of underlying assets, market liquidity, proprietary models and assumptions (which are subject to change without notice) and publicly available information which is believed to be reliable, but has not been independently verified. All assumptions, opinions and estimates constitute the analyst's judgment as of this date and are subject to change without notice.
- The investments referred to in this publication may not be suitable for all recipients. Recipients are urged to base their investment decisions upon their own appropriate investigations that they deem necessary. Any loss or other consequence arising from the use of the material contained in this publication shall be the sole and exclusive responsibility of the investor and 414 accepts no liability for any such loss or consequence. In the event of any doubt about any investment, recipients should contact their own investment, legal and/or tax advisers to seek advice regarding the appropriateness of investing. To the extent permitted by applicable law, no liability whatsoever is accepted for any direct or consequential loss, damages, costs or prejudices whatsoever arising from the use of this publication or its contents.
- The fact that 414 has made this document or any other materials available to you constitutes neither a recommendation that you enter into or maintain a particular transaction or position nor a representation that any transaction is suitable or appropriate for you. Transactions may involve significant risk and you should not enter into any transaction unless you fully understand all such risks and have independently determined that such transaction is appropriate for you. 414 does not provide accounting, tax or legal advice; such matters should be discussed with your advisors and or counsel.
- This presentation does not constitute a commitment to underwrite, subscribe for or place any securities or to extend or arrange credit or to provide any other services.
- 414 has been approved by BMV to act as Independent Analyst and is subject to the Internal Rules of BMV. Such approval does not imply that 414 has been authorized or supervised by the Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- These materials were prepared for use only within Mexican territory, and by Mexican legal or natural persons. They may not be reproduced, distributed to any third party or otherwise published without the prior written consent of 414 Inc. Laws and regulations of other countries may restrict the distribution of this report. Persons in possession of this document should inform themselves about possible legal restrictions and observe them accordingly.