

Planigrupo

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

12 de febrero de 2018

Ariel Fischman

af@414capital.com

Herman Gunter

hgm@414capital.com

Rodrigo de la Sierra

rds@414capital.com

4T17: Resultados positivos

- Durante el cuarto trimestre de 2017, Planigrupo reportó números positivos respecto al 3T17 y 4T16, principalmente explicados por las adquisiciones de dos centros comerciales en Jalisco y el inicio de operaciones de Urban Village en Monterrey y Paseo Hipódromo en el Estado de México
- En el 4T17, la Compañía registro ingresos por MXN 317.2 mm (5.5% YoY y 6.6% QoQ), logrando un incremento en ventas UDM de 8.2% (MXN 1,235.7 mm en 2017 vs. MXN 1,142.7 mm en 2016)
- Planigrupo registró un NOI de MXN 256.4 mm (8.0% YoY y 7.0% QoQ), resultando en un margen NOI de 80.8%. Adicionalmente, la Compañía logró una expansión en el margen EBITDA de 63.8% en el 4T16 a 65.7% en el 4T17, como resultado de un apalancamiento operativo
- La Compañía cerró el trimestre con 813.7 mil m² de ABR distribuidos en 36 propiedades. La tasa de ocupación incrementó ~40 pbs respecto al mismo trimestre del año anterior (de 93.9% en el 4T16 a 94.3% en el 4T17) y el precio promedio por m² alcanzó MXN 142 (2.0% YoY). Por otro lado, el número de visitantes al 31 de diciembre de 2017 fue de 120 mm
- Durante el 3T17, Planigrupo refinanció su deuda por MXN 4,576.0 mm. Como resultado del nuevo 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. La deuda reportada por Planigrupo al 31 de diciembre de 2017 fue de MXN 6,408.8 mm, representando un incremento de MXN 692.0 mm respecto al 4T16. El LTV al 4T17 es de 42%
- Mantenemos nuestro precio objetivo de MXN 21.00 por acción. Esperaremos ver el desempeño de los nuevos activos durante el primer trimestre del año para revisar nuestras proyecciones

Precio de la acción	20.00
Precio objetivo 2018	21.00

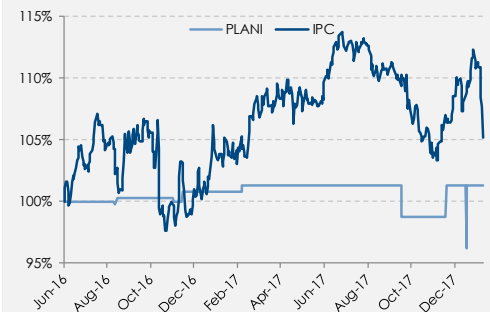
Retorno potencial esperado	5.00%
Rango de 52 semanas	19.00 - 20.00

Resumen de mercado (mm)

Precio de la acción	20.00
Acciones en circulación	318

Valor de capitalización	6,356.56
Valor de la empresa	12,934.68

3 meses ADTV (000's)



Rendimiento del precio de la acción

	PLANI	IPC
1 mes	0.0%	-2.0%
3 meses	2.6%	-0.5%
6 meses	0.0%	-6.1%
12 meses	0.5%	0.0%

Resultados 4T17 (MXN mm)

	4T17A	4T16A	Δ YoY%	3T17A	Δ QoQ%
Ingresos	317	301	5.5%	298	6.6%
NOI	256	237	8.0%	240	7.0%
Margen NOI	80.8%	79.0%	236 pbs	80.5%	42 pbs
EBITDA	208	192	8.6%	186	11.8%
Margen EBITDA	65.7%	63.8%	293 pbs	62.6%	494 pbs
FFO	20	83	-76.5%	46	-57.4%

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.

February 12, 2018

Ariel Fischman
af@414capital.com

Herman Gunter
hgm@414capital.com

Rodrigo de la Sierra
rds@414capital.com

4Q17: Positive numbers

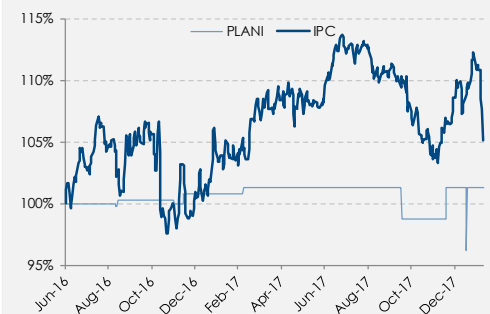
- During the last quarter of 2017, Planigrupo posted positive results vs. 3Q17 and 4Q16, mainly driven by the acquisition of two new properties in Jalisco and the beginning of operations of two new assets, Urban Village in Monterrey and Paseo Hipódromo in Estado de México
- Planigrupo recorded net sales of MXN 317.2 mm (5.5% YoY and 6.6% QoQ) during the 4Q17. Hence, FY 2017 net income was 8.2% higher than FY 2016, increasing from MXN 1,142.7 mm to MXN 1,235.7 mm
- Planigrupo posted a NOI of MXN 256.4 mm (8.0% YoY and 7.0% QoQ), resulting in a NOI margin of 80.8%, and achieved an EBITDA margin expansion, from 63.8% in 4Q16 to 65.7% in 4Q17, due to an operating leverage
- The Company's GLA at the end of the quarter was 813.7 k m² distributed among 36 properties. The occupancy rate increased ~40 bps YoY (from 93.9% in 4Q16 to 94.3% in 4Q17) and the average price per m² reached MXN 142 (2.0% YoY). Furthermore, total visitors were 120 mm as of December 31, 2017
- During 3Q17, Planigrupo refinanced MXN 4,576.0 mm of its debt. As a result, the maturity of the long-term debt was deferred until 2022 and exposure to variable interest rates diminished. As of December 31, 2017, Planigrupo's reported debt was MXN 692.0 mm higher than 4Q16's, reaching MXN 6,408.8 mm. 4Q17 LTV is 42%
- We maintain our target price of MXN 21.00. We will observe the new assets' performance during the upcoming quarter to review our projections

Stock price	20.00
Target price 2018	21.00
Potential expected return	5.00%
52 week range	19.00 - 20.00

Market summary (mm)

Stock price	20.00
Shares outstanding	318
Market cap	6,356.56
Enterprise value	12,934.68

3 month ADTV (000's)



Price performance

	PLANI	IPC
1 month	0.0%	-2.0%
3 months	2.6%	-0.5%
6 months	0.0%	-6.1%
12 months	0.5%	0.0%

4Q17 Results (MXN mm)

	4Q17A	4Q16A	Δ YoY%	3Q17A	Δ QoQ%
Revenue	317	301	5.5%	298	6.6%
NOI	256	237	8.0%	240	7.0%
NOI margin	80.8%	79.0%	236 bps	80.5%	42 bps
EBITDA	208	192	8.6%	186	11.8%
EBITDA margin	65.7%	63.8%	293 bps	62.6%	494 bps
FFO	20	83	-76.5%	46	-57.4%

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.