



Creando valor

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020

Para mayor información contactar a :

Director de Finanzas
Conrado Alba Brunet

 calba@planigrupo.com

 (55) 99 -77- 08-70 Ext. 112

Relaciones con Inversionistas
Ingrid Palme

 ipalme@planigrupo.com

 (55) 99 -77- 08-70 Ext. 138

Clave de Cotización: PLANI
Resultados del Primer Trimestre 2020

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Primer Trimestre de 2020

Ciudad de México, a 28 de abril de 2020 – 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 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al primer trimestre de 2020 (en lo sucesivo el “1T20”).

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

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

Este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se expresan en millones de pesos mexicanos (“Ps y/o “\$”) y se definen a continuación:

- **ABR**, Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos) neto, *más* depreciación y amortización.
- **FFO**, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, *más* depreciación y amortización, *menos* el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión *menos* participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, *más* los gastos relacionados con la compra de activos, *más* (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y *más* (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- **FFO Ajustado**, lo definimos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor (“loan to value”) es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo en relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.
- **Deuda Neta**, se refiere al saldo total de la deuda *menos* efectivo y equivalentes de efectivo.
- **NOI**, por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *netos de* la estimación para cuentas incobrables, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de

utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 1T20¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas.
- Nuestro ABR en el 1T20 se mantiene debido a las propiedades en operación y estabilizadas. Es importante mencionar que nuestra plaza Paseo Hipódromo en el Estado de México ha continuado con su proceso de estabilización.
- Al finalizar el 1T20, la tasa de ocupación fue del 94.0%, la cual considera las propiedades estabilizadas² y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria). Sin considerar el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 1T20 fue de 94.5%, en comparación con el 1T19 que fue de 94.8%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T20 fue de Ps 160.1 lo que representa un aumento del 2.9% comparado con el 1T19 que fue de Ps. 155.6.
- Al 31 de marzo de 2020, PLANIGRUPO registró aproximadamente 29 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, una disminución del 3% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 30 millones de visitantes. Lo anterior como reflejo de los primeros efectos de la contingencia del brote epidémico COVID-19 dado que las primeras medidas por ciertos gobiernos estatales o municipales se comenzaron a anunciar a partir de la segunda semana de marzo.

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

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

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos totales de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps.416.0 millones en el 1T20, lo que representa un incremento del 6.2% con respecto al 1T19.
- El NOI consolidado para el 1T20, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 340.9 millones, lo cual representa un incremento de 10.0% con respecto al 1T19.
- El EBITDA consolidado para el 1T20 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 273.9 millones, lo cual representa un incremento del 10.3% con respecto al 1T19.
- La deuda financiera consolidada al 31 de marzo de 2020 fue de Ps. 6,401.8 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de marzo de 2020 fue de Ps. 6,677.4 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el primer trimestre de 2020, PLANIGRUPO continuó con la tendencia de crecimiento en sus indicadores financieros y operativos.

En el primer trimestre de 2020, comparado con el mismo trimestre del año anterior, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 416.0 millones generando un incremento de 6.2%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 340.9 millones, representando un incremento de 10.0%. Adicionalmente, el EBITDA alcanzó los Ps. 273.9 millones, lo cual representa un incremento de 10.3%.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales estabilizados a lo largo de la República Mexicana al finalizar el cuarto trimestre de 2019 fue de 94.0% sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela que se encuentra en remodelación.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a marzo de 2020 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 29 millones.

Al finalizar el primer trimestre de 2020, el resultado obtenido es consistente con el crecimiento mostrado en trimestres anteriores y refleja, tanto el buen desempeño operativo y financiero como la optimización consolidada de recursos.

Desde el anuncio de los primeros casos de COVID-19 a finales de febrero en México, PLANIGRUPO comenzó a adoptar medidas en favor del bienestar tanto de los colaboradores como de los clientes y visitantes de nuestros centros comerciales.

A raíz de la emergencia sanitaria declarada por la Secretaría de Salud con fecha 31 de marzo de 2020, donde se decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir el brote epidémico causado por el virus COVID-19, PLANIGRUPO está implementando acciones tendientes a permitir la operación segura de actividades esenciales en nuestros centros comerciales con el fin de atender las necesidades básicas en cada una de las comunidades donde operamos.

Asimismo, nos encontramos buscando preservar nuestras relaciones a largo plazo con los arrendatarios, con el fin de poder normalizar nuestras operaciones una vez superada la emergencia sanitaria.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 35 de los cuales operamos actualmente y 1 de los cuales también somos propietarios y está en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con una de nuestras propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR total a aproximadamente 814,000 m².³ Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 1T20 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1) Indicadores Financieros

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

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 1T20 y 1T19 respecto a la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	1T 2020 ^[1]	1T 2019 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	415,989	391,745	6.2%
Estimación para cuentas incobrables	(3,009)	(3,694)	(18.5%)
Ingresos totales- netos	412,980	388,051	6.4%
NOI	340,892	310,030	10.0%
Margen de NOI^[2]	82.5%	79.9%	2.6%
EBITDA	273,937	248,364	10.3%
Margen de EBITDA^[2]	66.3%	64.0%	2.3%
FFO	96,110	70,101	37.1%
FFO Ajustado	94,200	63,026	49.5%

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

^[2] Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

³ Incluye 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo el cual se encuentra en proceso de estabilización.

CONCILIACION NOI

	1T 2020 ^[1]	1T 2019 ^[1]	Var. %
NOI			
Ingresos por arrendamiento	411,602	386,411	6.5%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	4,387	5,334	(17.8%)
Estimación para cuentas incobrables	(3,009)	(3,694)	(18.5%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(58,667)	(63,713)	(7.9%)
Costo de personal operativo	(13,421)	(14,308)	(6.2%)
NOI	340,892	310,030	10.0%
Margen de NOI^[2]	82.5%	79.9%	2.6%

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

^[2] Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACION EBITDA

	1T 2020 ^[1]	1T 2019 ^[1]	Var. %
EBITDA			
Ingresos totales	415,989	391,745	6.2%
Costos de operación	(63,864)	(68,575)	(6.9%)
Gastos de operación	(88,155)	(79,878)	10.4%
Otros ingresos, neto	(119,385)	286	(41844.3%)
<i>Utilidad de operación</i>	144,585	243,578	(40.6%)
Otros (ingresos) gastos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	122,500	(1,493)	(8304.5%)
Depreciación y amortización	6,852	6,279	9.1%
EBITDA	273,937	248,364	10.3%
Margen de EBITDA^[2]	66.3%	64.0%	2.3%

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

^[2] Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACION FFO

	1T 2020 ^[1]	1T 2019 ^[1]	Var. %
FFO			
Utilidad neta	(8,681)	40,001	(121.7%)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedad de inversión	122,500	(1,493)	(8304.5%)
Depreciación y amortización	6,852	6,279	9.1%
Valuación de instrumentos financieros	804	27,345	(97.1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(25,365)	(2,031)	1148.8%
FFO	96,110	70,101	37.1%
FFO AJUSTADO			
FFO	96,110	70,101	37.1%
CAPEX de Mantenimiento	(1,910)	(7,705)	(75.2%)
FFO ajustado	94,200	62,396	51.0%

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

LTV

	1T 2020*	1T 2019*	Var. %
LTV	39.6%	41.9%	(2.3%)

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

2) Indicadores Operativos

	Marzo 31 2020 ^[1]	Marzo 31 2019 ^[1]	Var. %
Número de Propiedades en operación y estabilizadas	35	35	0%
Área Bruta Rentable (ABR)	806,000	806,000	0%
Ocupaciones ⁽¹⁾	94.0%	94.3%	(0.3)%
Precio Promedio m²	160.1	155.6	2.9%

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

2.1) Portafolio en Operación

Al 1T20, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 35 centros comerciales en operación y 1 en proceso de estabilización, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestros centros comerciales al finalizar el 1T20:
PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADAS ^[1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m ²	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela ^[2]	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,299	6.5%	93%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,400	4.3%	98%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,856	4.5%	99%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.8%	97%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,245	3.7%	74%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.3%	97%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,847	3.4%	98%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,306	3.4%	100%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,975	5.2%	98%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	93%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,796	3.5%	86%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,186	3.3%	98%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,204	2.2%	95%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	98%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,039	2.8%	91%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	92%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,774	2.4%	81%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.3%	100%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	94%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	82%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	92%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.2%	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%	97%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.4%	86%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,583	2.0%	91%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,077	1.7%	95%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.5%	97%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.4%	94%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	7,958	1.0%	99%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.4%	100%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	27,961	3.5%	89%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	100%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	99%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	84%

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

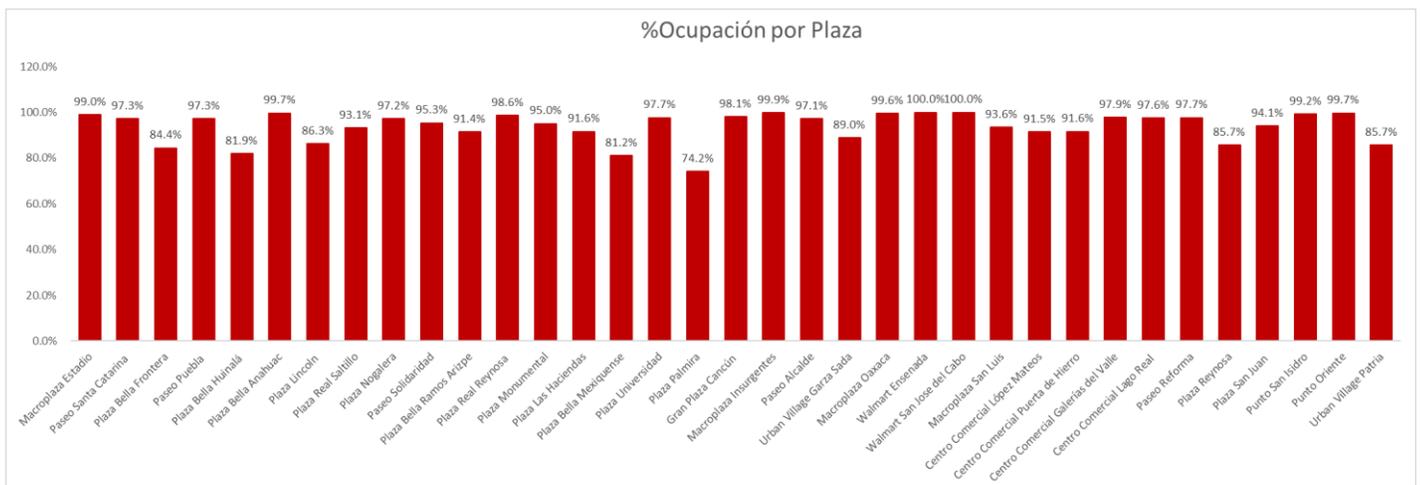
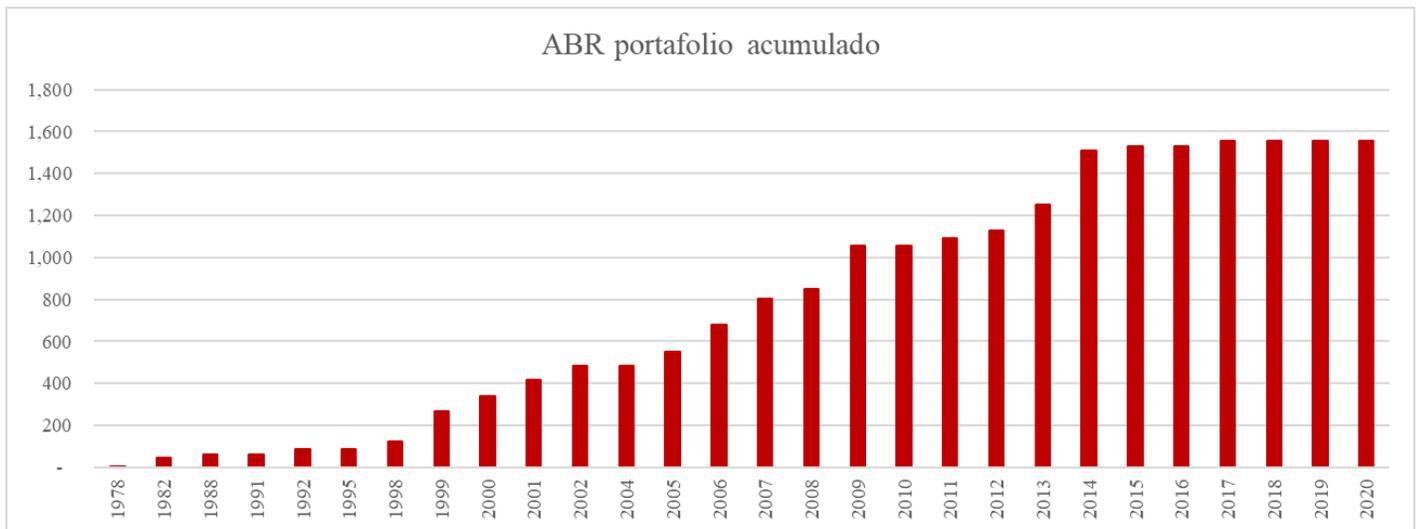
[2] No incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de UVC.

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

2.3) Ocupación

Al 1T20, la tasa de ocupación fue del 94.0% la cual considera las propiedades estabilizadas⁵ y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria). Sin considerar el centro comercial mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 94.5%.

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



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

2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento⁶

Al 31 de marzo de 2020, contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart⁷ con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 23.8% y 16.4% de nuestra ABR e ingresos, respectivamente. De los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y 5 centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 16 centros comerciales y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años 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 1T20, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 3.4 años y con nuestras tiendas ancla era de 8.1 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 1T20.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T20 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI
							1T20 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	23,745,937	6.32%	19,093,620
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,908,273	7.16%	21,707,068
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	22,488,388	5.98%	18,043,329
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	20,172,709	5.37%	17,422,041
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	9,702,662	2.58%	5,269,439
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,329,060	4.61%	14,244,511
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	20,179,512	5.37%	15,402,735
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	19,011,385	5.06%	16,262,755
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	24,235,827	6.45%	20,524,923
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,673,446	3.64%	11,192,198
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	11,449,392	3.05%	8,553,018
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	13,455,719	3.58%	10,584,296
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	11,067,975	2.94%	8,948,134
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,973,269	2.65%	7,585,524
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,831,613	2.08%	5,692,916

⁶ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T20 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI
							1T20 (Ps.)
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,566,539	2.01%	6,331,590
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,908,417	1.84%	5,395,688
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	19,526,398	5.20%	16,016,768
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,655,996	0.97%	2,416,469
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,306,918	1.15%	3,001,470
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,708,255	0.99%	3,132,472
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,111,616	1.36%	4,866,447
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,687,304	0.72%	2,562,961
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,942,227	1.58%	4,847,205
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,162,238	0.58%	1,644,318
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	6,475,977	1.72%	4,810,563
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,270,860	1.67%	5,040,905
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	9,461,025	2.52%	7,436,253
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,751,377	1.80%	5,677,590
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,092,411	1.09%	3,451,774
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,607,519	1.76%	5,578,804
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,733,127	1.53%	3,500,281
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	17,635,582	4.69%	13,858,916
TOTAL CONTROLADAS^[3]					375,828,953	100%	300,096,981

^[1] Plaza en proceso de estabilización.

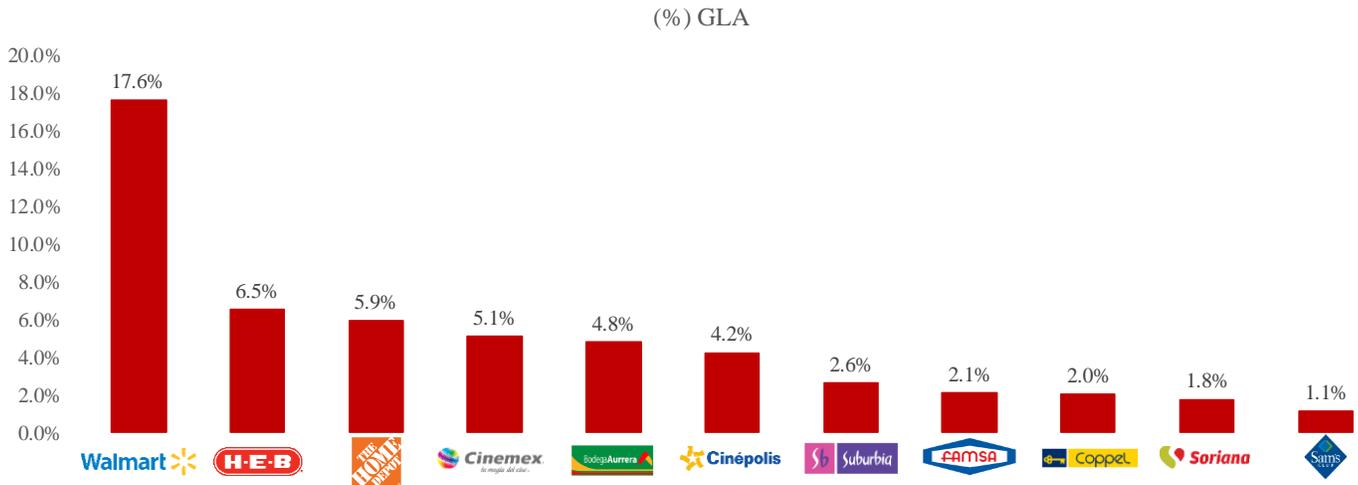
^[2] No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.

^[3] El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes relacionadas.

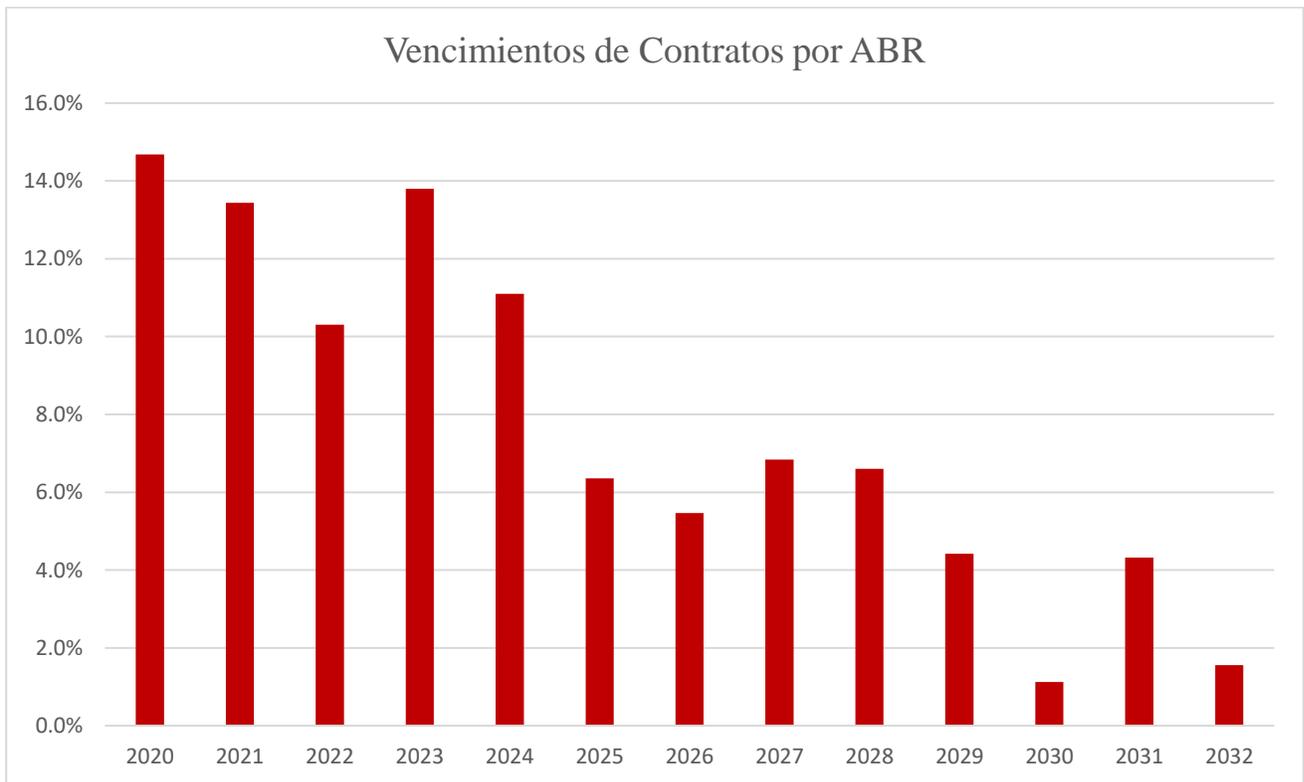
La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 31 de marzo de 2020; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio y Plaza Bella Frontera 5%):

Propiedades no controlada	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T20 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI
							1T20 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	21,913,024	97.48%	23,655,525
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacan	2011	2011	jul-05	418,957	1.86%	352,419
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	147,838	0.66%	105,804
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA					22,479,819	100%	24,113,748

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 1T20:

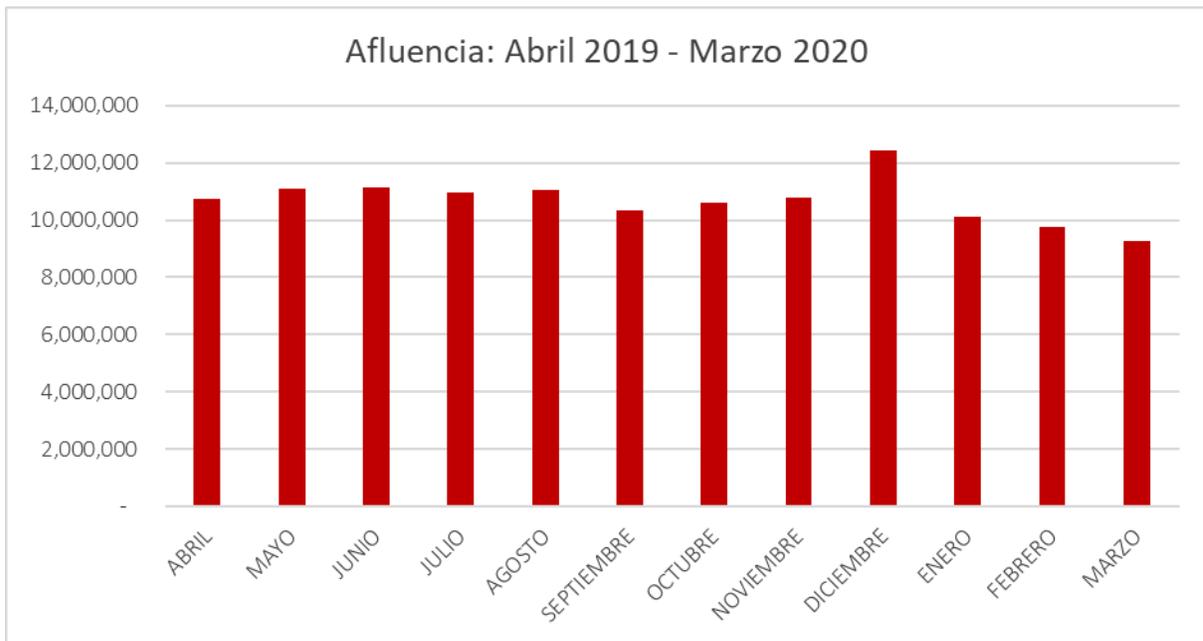


2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 1T20, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 391.1 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación no controladora ascendieron a Ps. 411.6 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes [inversiones]

Durante el 1T20, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 30 millones de visitantes.



2.7) Propiedad en proceso de estabilización

a) Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,700 m² de terreno y aproximadamente 7,500 m² de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 86% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en diciembre del 2017, por lo que se encuentra en la etapa final de estabilización.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (1T20)	% Ocupación (1T19)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	5,877	86%	86%	98%

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

3. Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 1T20	Anclas
Urban Village Ciudadela ¹	Jalisco	2010	51,299	915,521	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	34,400	1,302,501	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	1,222,205	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,732,761	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,245	644,856	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	1,188,391	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	1,621,466	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	1,204,472	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,975	1,496,066	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	1,209,864	HEB y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 1T20	Anclas
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,421	1,036,638	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	1,084,438	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	646,913	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	1,277,360	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	639,736	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	761,963	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	871,947	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	1,331,400	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,473	ND ³	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,577	515,547	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ³	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND ³	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ³	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	430,586	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND ³	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,583	638,350	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	355,328	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	500,329	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	661,949	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	7,958	ND ³	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,603	ND ³	Home Depot y Cinépolis
Urban Village	Nuevo León	2017	27,961	798,785	HEB y Cinemex
Macroplaza Insurgentes ²	Baja California	2007	54,872	3,063,570	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ²	Michoacán	2011	17,511	683,574	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ²	Coahuila	2011	9,029	339,207	Bodega Aurrerá

*Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes

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

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

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

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 1T20

Planigrupo Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre 2019

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2020 – 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 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al cuarto trimestre de 2019 (en lo sucesivo el “4T19”) y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 (en lo sucesivo “2019”).

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales (de los cuales 1 se encuentra en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 36 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales también somos propietarios, el cual aún está en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con nuestra propiedad en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m²⁸, el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

⁸ Incluye aproximadamente 15,000 m² en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m² de Paseo Hipódromo, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

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.

Nuestro portafolio de 35 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 94.0%⁹, así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps. 331.9 millones durante el 1T20 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

FACTORES DE RIESGO

PLANIGRUPO se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de capital

Marco de administración de riesgos

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas aprobadas por la Administración de la Compañía y ciertas aprobaciones del Consejo de Administración y Accionistas que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversiones sobre una base continua.

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

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

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Nuestros estados consolidados de resultados se integran por los siguientes rubros:

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas y comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.
- **Costo y gastos de operación.** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, estimación para cuentas incobrables, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros ingresos (gastos), neto.** Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.
- **Ingresos y costos financieros.** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios, neta.
- **Incremento o disminución en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes.** Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales), así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.
- **Impuestos a la utilidad.** Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados No Auditados
Períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019
 (en miles de pesos)

	1T2020	1T2019	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 391,085	366,028	6.8%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,536	5,615	16.4%
Total de Ingresos	397,621	371,643	7.0%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(60,474)	(62,857)	(3.8%)
Estimación de cuentas incobrables	(3,009)	(3,694)	(18.5%)
Gastos de administración inmobiliarios	(5,197)	(4,862)	6.9%
Sueldos y salarios	(53,667)	(50,904)	5.4%
Depreciación y amortización	(6,852)	(6,279)	9.1%
Gastos generales	(24,529)	(18,947)	29.5%
Total de costos y gastos de operación	(153,728)	(147,543)	4.2%
Otros ingresos (gastos):			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(118,200)	(50,502)	134.1%
Otros ingresos, neto	3,055	(3,098)	(198.6%)
Total de otros (gastos) ingresos, neto	(115,145)	(53,600)	114.8%
Utilidad de operación	128,748	170,500	(24.5%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(157,631)	(162,275)	(2.9%)
Gasto por intereses arrendamiento	(1,564)	(1,671)	(6.4%)
Ingreso por intereses	7,121	3,681	93.5%
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(804)	(27,345)	(97.1%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	191	(128)	(249.2%)
Costo financiero, neto	(152,687)	(187,738)	(18.7%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	12,516	68,521	(81.7%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(11,423)	51,283	(122.3%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(22,623)	(13,313)	69.9%
Diferidos	25,365	2,031	1148.9%
Total impuestos a la utilidad	2,742	(11,282)	(124.3%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (8,681)	40,001	(121.7%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	(8,348)	38,492	(121.7%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	805	805	0.0%
Participación no controladora	(1,138)	704	(261.6%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (8,681)	40,001	(121.7%)
Otros resultados integrales	(257)	-	100.0%
(Pérdida) utilidad Integral consolidada	\$ (8,938)	40,001	(122.3%)

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2020 y 2019

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 2020, fueron de \$397.6 millones en comparación con los \$371.6 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2019, lo cual representa un aumento del 7.0%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$25.1 millones en ingresos por arrendamiento durante el 1T20.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$153.7 millones por el período de tres meses terminado al 31 de marzo 2020, en comparación con los \$147.5 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$6.2 millones o 4.2%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento de \$2.8 millones en sueldos y salarios, así como un incremento en gastos generales por \$5.6 millones, cuyos incrementos fueron parcialmente compensados por una disminución en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$2.4 millones y una disminución de la estimación para cuentas incobrables por \$0.7 millones o 18.5% con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo 2020 fue un gasto de \$115.1 millones en comparación con \$53.6 millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros gastos obtenidos se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en \$152.7 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2020, en comparación con los \$187.7 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$35.1 millones o 18.7%.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La pérdida neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2020 fue de \$8.7 millones, en comparación con la utilidad neta consolidada de \$40.0 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 121.7%. Esto se atribuye principalmente a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

**Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados
al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019
(en miles de pesos)**

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 433,680	404,468	7.2%
Cuentas por cobrar, neto	18,987	6,547	190.0%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	286,783	265,260	8.1%
Pagos anticipados	144,348	106,928	35.0%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	6,628	6,997	(5.3%)
Total de activo circulante	890,426	790,200	12.7%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,744,928	12,846,518	(0.8%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	46,325	53,915	(14.1%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	440	2,118	(79.2%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	9,239	6,992	32.1%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	664,567	661,096	0.5%
Impuestos a la utilidad diferidos	89,210	92,160	(3.2%)
Instrumentos financieros derivados	1,660	2,721	(39.0%)
Otros activos no circulantes, neto	48,670	48,644	0.1%
Pagos anticipados	18,112	18,112	0.0%
Efectivo restringido	114,729	116,533	(1.5%)
Total de activo no circulante	13,737,880	13,848,809	(0.8%)
Total del activo	\$ 14,628,306	14,639,009	(0.1%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 86,842	85,302	1.8%
Proveedores y otras cuentas por pagar	57,330	77,801	(26.3%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	152,873	63,932	139.1%
Participación de los trabajadores en la utilidad	2,359	316	646.5%
Ingresos diferidos	48,129	48,632	(1.0%)
Impuestos a la utilidad	22,599	72,009	(68.6%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	7,527	8,132	(7.4%)
Provisiones a corto plazo	-	12,636	(100.0%)
Total de pasivo circulante	377,659	368,760	2.4%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,314,928	6,328,184	(0.2%)
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	640,286	521,064	22.9%
Ingresos diferidos	51,364	33,340	54.1%
Depósitos en garantía	92,780	92,358	0.5%
Obligaciones por beneficios al retiro	560	603	(7.1%)
Pasivo por arrendamiento	2,145	3,538	(39.4%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	900,843	1,034,483	(12.9%)
Total de pasivo no circulante	8,238,384	8,249,048	(0.1%)
Total del pasivo	8,616,043	8,617,808	(0.0%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones	50,549	50,549	0.0%
Utilidades retenidas	1,195,747	747,181	60.0%
(Pérdida) utilidad del ejercicio	(8,348)	448,566	(101.9%)
Otros resultados integrales	245	502	(51.2%)
Participación controladora	5,492,616	5,501,221	(0.2%)
Participación no controladora	519,647	519,980	(0.1%)
Total de capital contable	6,012,263	6,021,201	(0.1%)
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,628,306	14,639,009	(0.1%)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2020 ascendió a \$433.7 millones, un incremento de \$29.2 millones o 7.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$404.5 millones. El incremento del efectivo se debe principalmente a cuentas por cobrar, así como las erogaciones incurridas en costos de administración de nuestras plazas, pagos de pasivos por capital de trabajo y pagos de capital e intereses de los financiamientos.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 ascendieron a \$286.8 millones, un incremento de \$21.5 millones o 8.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$265.3 millones. La variación de este rubro se debe principalmente a una disminución de pagos provisionales de ISR, compensado con un incremento en saldos a favor de IVA e ISR.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 36 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de marzo de 2020, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,744.9 millones, una disminución de \$101.6 millones o 0.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$12,846.5 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de la disminución en la valuación de las propiedades por \$118.2 millones, adiciones de capex y costos de construcción por \$16.6 millones. La disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión, es relativo a la conclusión del efecto de ponderación de valores razonables determinados, las propiedades se valúan bajo el enfoque de ingresos considerando el enfoque de flujos descontados o valor presente.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de marzo de 20 ascendió a \$46.3 millones, una disminución por \$7.6 millones o 14.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$53.9 millones, que corresponde a la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo, neta de las adiciones de mobiliario y equipo incurridas en el periodo.

Otras inversiones permanentes

Las otras inversiones permanentes al 31 de marzo de 2020 ascendieron a \$664.6 millones, un incremento por \$3.5 millones o 0.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$661.1 millones. El incremento en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/00979, el cual mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002 (“Tijuana” o “Macroplaza Insurgentes”), en el cual se mantiene una participación del 40% y no se tiene control a la fecha de estos estados financieros.

Instrumentos financieros derivados

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2020 es de \$1.7 millones, una disminución de \$1.1 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$2.7 millones. La variación en este rubro corresponde al efecto neto de adiciones en el periodo, neto de los cargos a resultados por valuación de instrumentos., hasta el 31 de agosto de 2019.

A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de marzo de 2020 ascendió a \$377.7 millones, con lo que tuvo un incremento de \$8.9 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$368.8 millones. Los principales incrementos correspondieron a impuestos y gastos acumulados, compensada con una disminución de pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2019, incluyendo cuentas por pagar a proveedores, impuestos y otros pasivos acumulados,

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 31 de marzo de 2020 ascendió a \$6,314.9 y \$86.8 millones, respectivamente, teniendo una disminución de \$13.3 o 0.2% y un incremento de \$1.5 millones o 1.8%, respectivamente, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$6,328.2 y \$85.3 millones de dichas cuentas. La disminución en los saldos de estos rubros se debe principalmente a los intereses por pagar reconocidos al cierre del periodo.

Capital social

El saldo del capital social al 31 de marzo de 2020 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2019.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al resultado del periodo concluido al 31 de marzo de 2020.

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo No Auditados
al 31 de marzo de 2020 y 2019
 (en miles de Pesos)

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de marzo de 2019	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo	\$ (8,681)	40,001	(121.7%)
Ajustes por:			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	118,200	50,502	134.1%
Depreciación y amortización	4,128	4,170	(1.0%)
Amortización derechos arrendamiento	2,724	2,109	29.2%
Pagos basados en acciones	-	4,965	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	122,172	11,282	982.9%
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(12,516)	(68,521)	(81.7%)
Intereses a favor	(7,121)	(3,681)	93.5%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	804	27,345	(97.1%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados - ORI	(257)	-	100.0%
Intereses a cargo	159,195	163,946	(2.9%)
Subtotal	378,648	232,118	63.1%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(12,440)	(1,796)	592.7%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(21,523)	(4,100)	425.0%
Pagos anticipados	(37,420)	(22,118)	69.2%
Depósitos en Garantía	422	334	26.3%
Otros activos no circulantes, neto	13,335	6,726	98.3%
Cuentas por pagar y provisiones	(20,471)	(13,629)	50.2%
Arrendamientos pagados	503	(13,197)	(103.8%)
Impuestos y gastos acumulados	88,941	14,350	519.8%
Impuestos a la utilidad pagados	(49,120)	(14,143)	247.3%
Otros pasivos no circulantes	(138,425)	(9,812)	1310.8%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	202,450	174,733	15.9%
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	9,045	15,365	(41.1%)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	3,478	(2,620)	(232.7%)
Adquisición de propiedades de inversión	(16,610)	(9,673)	71.7%
Intereses cobrados	7,122	3,681	93.5%
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión	3,035	6,753	(55.1%)
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(3,561)	-	100.0%
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(3,058)	-	100.0%
Préstamos obtenidos	-	135,000	(100.0%)
Pagos del principal de préstamos	(12,263)	(166,036)	(92.6%)
Intereses pagados	(159,195)	(121,261)	31.3%
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(1,647)	(100.0%)
Efectivo restringido	1,804	(2,089)	(186.4%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(176,273)	(156,033)	13.0%
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	29,212	25,453	14.8%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	404,468	273,862	47.7%
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 433,680	299,315	44.9%

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

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

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

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

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos a tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación.

Dichos instrumentos financieros, 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 hasta el 31 de agosto de 2019.

A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos 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.

Al 31 de marzo de 2020, el 99.9% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo, a un valor razonable de Ps. 1.7 millones, una cifra equivalente al 0.01% de nuestros pasivos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de marzo de 2020, nuestra liquidez era de Ps. 890.4 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 6.1% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020.

Deuda

Al 31 de marzo de 2020, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,401.8 millones. Del monto total de la deuda, al 31 de marzo de 2020, Ps. 86.9 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,314.9 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 1T20 es 40.8 %, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 1T20, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.6%.

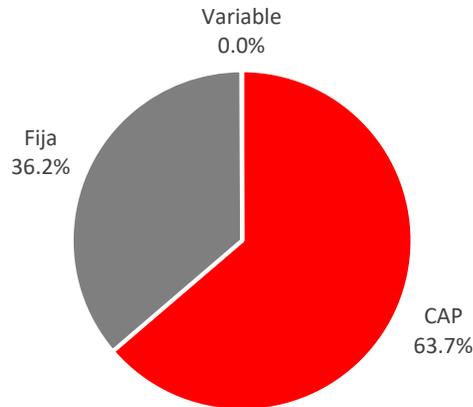
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 31 de marzo de 2020, el 36.5% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 63.5% a una tasa variable.

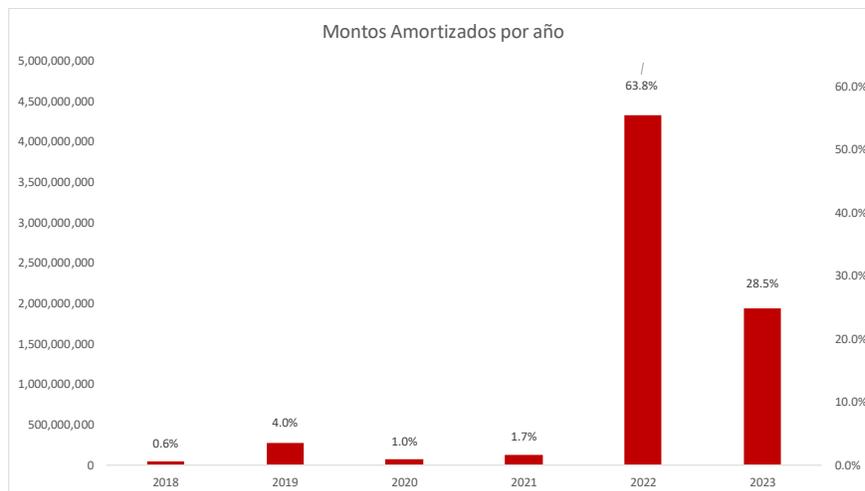
Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 31 de marzo de 2020, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,738.0 millones de los cuales el 0.1% correspondía a una tasa de interés variable, el 63.7% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 36.2% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 8.8%, sobre saldos insolutos al 31 de marzo de 2020.

Estructura de Deuda



Montos Amortizados por año



Inversiones de Capital

Por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2020, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 16.6 millones, que consistieron principalmente en el desarrollo de dos proyectos, inversiones por mantenimiento y el redesarrollo de una de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

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

resultado de estos riesgos de mercado, podríamos sufrir pérdidas debido a cambios adversos en las tasas de interés o los tipos de cambio de divisas.

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros, 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 hasta el 31 de agosto de 2019.

A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de marzo de 2020, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.



Creando valor

Clave de Cotización: PLANI

Resultados del Primer Trimestre 2020

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Primer Trimestre 2019.

Fecha: Miércoles 29 de abril de 2020

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

Números de marcación

México: Tel: + 1 (334) 323 - 9871

Estados Unidos / Internacional: Tel: +1 (334) 323 - 9871

Código de acceso: 45172416#