



Creando valor

RESULTADOS DEL TERCER 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 Tercer Trimestre 2020

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2020

Ciudad de México, a 22 de octubre 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 45 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al tercer trimestre de 2020 (en lo sucesivo el “3T20”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 (en lo sucesivo “9M20”)

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, *más* los intereses devengados no pagados, *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

- Derivado de la emergencia sanitaria declarada por la Secretaria de Salud con fecha 31 de marzo de 2020, causada por el virus COVID-19, PLANIGRUPO mantiene un monitoreo continuo de los decretos, publicaciones y nuevas regulaciones a nivel municipal, estatal y federal, con el fin de estar en cumplimiento en cada uno de nuestros centros comerciales, así como en nuestros edificios corporativos.
- Derivado de las disposiciones de las autoridades respecto de los horarios de operación e incluso el cierre obligado de actividades para algunos de nuestros arrendatarios, se tuvo una disminución importante en el flujo de visitantes en nuestros centros comerciales. Sin embargo, durante este último trimestre, se observa una recuperación relevante impulsada por factores como modificaciones de los semáforos sanitarios en cada una de las entidades y el levantamiento de restricciones para la operación de nuestros arrendatarios en diversos giros. Lo anterior, aunado a un correcto manejo de las medidas de limpieza y sanitización y el aseguramiento permanente del cumplimiento con las medidas de prevención en nuestros centros comerciales, nos han permitido ser favorecidos con la confianza de nuestros visitantes
- PLANIGRUPO ha continuado con una gestión activa de negociaciones con sus arrendatarios, evaluando la situación de cada uno de nuestros inquilinos para determinar probables apoyos y/o reprogramación de pagos en función de varios factores relevantes como pueden ser su giro comercial o su comportamiento a lo largo de este periodo.
- PLANIGRUPO reportó un total de aproximadamente 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 3T20¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados.
- Al finalizar el 3T20, la tasa de ocupación fue del 92.4%, 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 3T20 fue de 93.3%, en comparación con el 3T19 que fue de 94.1%.
- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T20 fue de Ps 164.4.

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

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

- Al 30 de septiembre de 2020, PLANIGRUPO registró aproximadamente 67 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, una disminución del 29% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 96 millones de visitantes.
- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2020, PLANIGRUPO registró un total acumulado de 101 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, una disminución del 22% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 129 millones de visitantes.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Después de las primeras negociaciones con nuestros principales acreedores financieros llevadas a cabo en el segundo trimestre, a partir de septiembre se inició con el plan de pagos derivados de dichas negociaciones. Cabe mencionar que se realizó una nueva negociación para reprogramación de pagos de servicio de deuda solo en uno de nuestros de nuestros portafolios.
 - A partir de este trimestre las autoridades han permitido la apertura de la mayoría de los giros comerciales, lo que, aunado a la gestión activa de negociaciones con arrendatarios, el control estricto de gastos y la negociación con acreedores financieros, ha permitido la recuperación paulatina de nuestros indicadores financieros.
 - Los ingresos consolidados correspondientes al 3T20 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 318.8 millones, lo que representa una disminución del 20.3% con respecto al 3T19.
 - Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 9M20, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 997.0 millones, lo que representa una disminución del 16.3% con respecto al periodo de 9M19.
 - El NOI consolidado para el 3T20, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 231.1 millones, lo cual representa una disminución de 28.9% con respecto al 3T19.
 - El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 9M20, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 770.7 millones, lo cual representa una disminución de 19.4% con respecto al periodo de 9M19.
 - El EBITDA consolidado para el 3T20 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 163.4 millones, lo cual representa una disminución del 37.0% con respecto al 3T19.
 - El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo de 9M20, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 585.1 millones, lo cual representa una disminución del 23.9% con respecto al 9M19.
 - La deuda financiera consolidada al 30 de septiembre de 2020 fue de Ps. 6,511.2 millones.
 - La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de septiembre de 2020 fue de Ps. 6,782.2 millones.
-

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

PLANIGRUPO continúa priorizando la preservación de las relaciones a largo plazo con sus arrendatarios, llevando a cabo una gestión activa de negociaciones, evaluando la situación de cada uno de nuestros inquilinos en cuanto a la generación de ingresos y comportamiento de obligaciones de pago.

Lo anterior continúa afectando nuestros indicadores financieros y operativos. No obstante, PLANIGRUPO mantiene un estricto control de gastos y costos, lo que aunado a las negociaciones con nuestros proveedores y acreedores financieros nos ha permitido mantener la situación de liquidez favorable aun considerando el inicio de pago de servicio de la deuda en cumplimiento con las negociaciones alcanzadas con nuestros acreedores financieros.

Los ingresos totales acumulados por el periodo de nueve meses de 2020, alcanzaron los Ps. 997.0 millones generando una disminución del 16.3%. Asimismo, el NOI acumulado alcanzó los Ps. 770.7 millones generando una disminución del 19.4%. Adicionalmente, el EBITDA acumulado alcanzó los Ps. 585.1 millones obteniendo una disminución del 23.9%, dichos indicadores en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Durante el tercer trimestre de 2020, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 318.8 millones generando una disminución de 20.3%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 231.1 millones, lo que significa una disminución del 28.9%. Adicionalmente el EBITDA alcanzó los Ps. 163.4 millones, obteniendo una disminución del 37.0%, dichos indicadores comparados con el mismo trimestre del año anterior.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales estabilizados a lo largo de la República Mexicana al finalizar el tercer trimestre de 2020 fue de 92.4%

Por otro lado, el número de visitantes de enero a septiembre de 2020 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 67 millones.

La emergencia sanitaria continuará generando incertidumbre en la economía. Sin embargo, las estrategias operativas y financieras de PLANIGRUPO han permitido la continuidad del negocio observando una mejora paulatina de sus indicadores financieros y operativos.

El carácter resiliente del portafolio de PLANIGRUPO, aunado a la visión conservadora de negocios y efectiva gestión de recursos, ha permitido la mitigación del impacto adverso causado por el entorno actual. La experiencia probada en entornos de crisis permite confirmar la fortaleza operativa y solidez financiera del Grupo.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 45 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 3T20 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 890 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 3T20 y 3T19 y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	9M 2020 ^[1]	9M 2019 ^[1]	Var. %	3T 2020 ^[1]	3T 2019 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	996,952	1,190,518	(16.3%)	318,835	400,145	(20.3%)
Estimación para cuentas incobrables	(40,137)	(8,538)	370.1%	(28,296)	(1,570)	1702.3%
Ingresos totales- netos	956,815	1,181,980	(19.0%)	290,539	398,575	(27.1%)
NOI	770,709	956,034	(19.4%)	231,115	325,043	(28.9%)
Margen de NOI ^[2]	80.5%	80.9%	(0.4%)	79.5%	81.6%	(2.1%)
EBITDA	585,121	769,342	(23.9%)	163,386	259,542	(37.0%)
Margen de EBITDA ^[2]	61.2%	65.1%	(3.9%)	56.2%	65.1%	(8.9%)
FFO	293,769	224,659	30.8%	94,458	76,471	23.5%
FFO Ajustado	287,645	203,649	41.2%	93,370	72,234	29.3%

^[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.

^[3] Se incluyen los intereses devengados no pagados derivados de reprogramaciones de pagos de servicio de deuda, mismos que representan una acumulación de pasivos que están siendo solventados gradualmente a partir de septiembre de 2020.

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.

CONCILIACIÓN NOI

	9M 2020 ^[1]	9M 2019 ^[1]	Var. %	3T 2020 ^[1]	3T 2019 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	986,881	1,175,968	(16.1%)	316,163	397,765	(20.5%)
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	10,071	14,550	(30.8%)	2,672	2,381	12.2%
Estimación para cuentas incobrables	(40,137)	(8,538)	370.1%	(28,296)	(1,570)	1702.3%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(147,418)	(185,779)	(20.6%)	(46,790)	(60,603)	(22.8%)
Costo de personal operativo	(38,688)	(40,167)	(3.7%)	(12,634)	(12,930)	(2.3%)
NOI	770,709	956,034	(19.4%)	231,115	325,043	(28.9%)
Margen de NOI ^[2]	80.5%	80.9%	(0.4%)	79.5%	81.6%	(2.1%)

^[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 se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN EBITDA

	9M 2020 ^[1]	9M 2019 ^[1]	Var. %	3T 2020 ^[1]	3T 2019 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	996,952	1,190,518	(16.3%)	318,835	400,145	(20.3%)
Costos de operación	(161,247)	(200,536)	(19.6%)	(50,768)	(65,579)	(22.6%)
Gastos de operación	(275,117)	(250,417)	9.9%	(112,085)	(84,689)	32.3%
Otros ingresos (gastos), neto	(175,598)	276,940	(163.4%)	(25,612)	155,202	(116.5%)
<i>Utilidad de operación</i>	384,990	1,016,505	(62.1%)	130,370	405,079	(67.8%)
Otros (ingresos) gastos por (incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	191,212	(267,988)	(171.4%)	37,898	(152,442)	(124.9%)
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	(12,048)	-	100.0%	(12,048)	-	100.0%
Depreciación y amortización	20,967	20,825	0.7%	7,166	6,905	3.8%
EBITDA	585,121	769,342	(23.9%)	163,386	259,542	(37.0%)
Margen de EBITDA ^[2]	61.2%	65.1%	(3.9%)	56.2%	65.1%	(8.9%)

^[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 EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN FFO

	9M 2020 ^[1]	9M 2019 ^[1]	Var. %	3T 2020 ^[1]	3T 2019 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	(36,343)	373,020	(109.7%)	(737)	180,914	(100.4%)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedad de inversión	191,212	(267,988)	(171.4%)	37,898	(152,442)	(124.9%)
Depreciación y amortización	20,967	20,825	0.7%	7,166	6,905	3.8%
Intereses devengados	444,838	502,478	(11.5%)	134,237	168,606	(20.4%)
Intereses pagados	(273,736)	(502,478)	(45.5%)	(65,444)	(168,606)	(61.2%)
Valuación de instrumentos financieros	2,624	45,387	(94.2%)	987	8,914	(88.9%)
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	(12,048)	-	100.0%	(12,048)	-	100.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	(43,745)	53,415	(181.9%)	(7,601)	32,180	(123.6%)
FFO	293,769	224,659	30.8%	94,458	76,471	23.5%
FFO AJUSTADO						
FFO	293,769	224,659	30.8%	94,458	76,471	23.5%
CAPEX de Mantenimiento	(6,124)	(21,010)	(70.9%)	(1,088)	(4,237)	(74.3%)
FFO ajustado	287,645	203,649	41.2%	93,370	72,234	29.3%

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

^[2] Se incluyen los intereses devengados no pagados derivados de reprogramaciones de pagos de servicio de deuda, mismos que representan una acumulación de pasivos que están siendo solventados gradualmente a partir de septiembre de 2020.

LTV

	3T 2020*	3T 2019*	Var. %
LTV	39.5%	41.4%	(1.9%)

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

2) Indicadores Operativos

	Septiembre 30 2020	Septiembre 30 2019	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	35	35	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	806,000	806,000	0.0%
Ocupaciones ⁽¹⁾	92.4%	93.6%	(1.3)%

^[1] Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y sin considerar 15,000 m2 en remodelación de Urban Village Ciudadela.

2.1) Portafolio en Operación

Al 3T20, 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 3T20:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADOS ^[1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela ^[2]	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,417	6.40%	80%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,400	4.30%	93%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,856	4.50%	96%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.70%	96%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,074	3.60%	65%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.20%	97%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,847	3.40%	98%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,306	3.40%	99%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,284	5.00%	97%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.10%	92%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,796	3.50%	86%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,440	3.30%	97%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,207	2.20%	94%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.20%	95%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,038	2.70%	91%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.10%	91%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,774	2.40%	81%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.30%	99%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.90%	93%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	1.90%	81%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.00%	92%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.30%	100%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.30%	100%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.40%	97%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.40%	86%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,583	2.00%	91%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,077	1.60%	95%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.50%	96%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.40%	93%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	8,371	1.10%	98%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.30%	100%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	54,872	6.90%	88%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	17,523	2.20%	99%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.10%	98%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	27,967	3.50%	84%

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

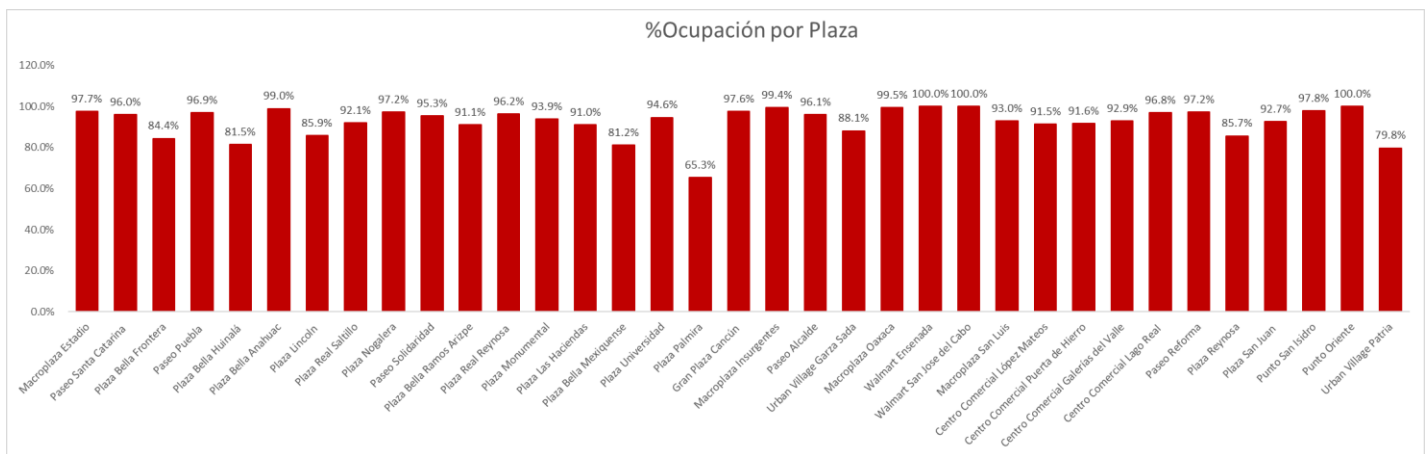
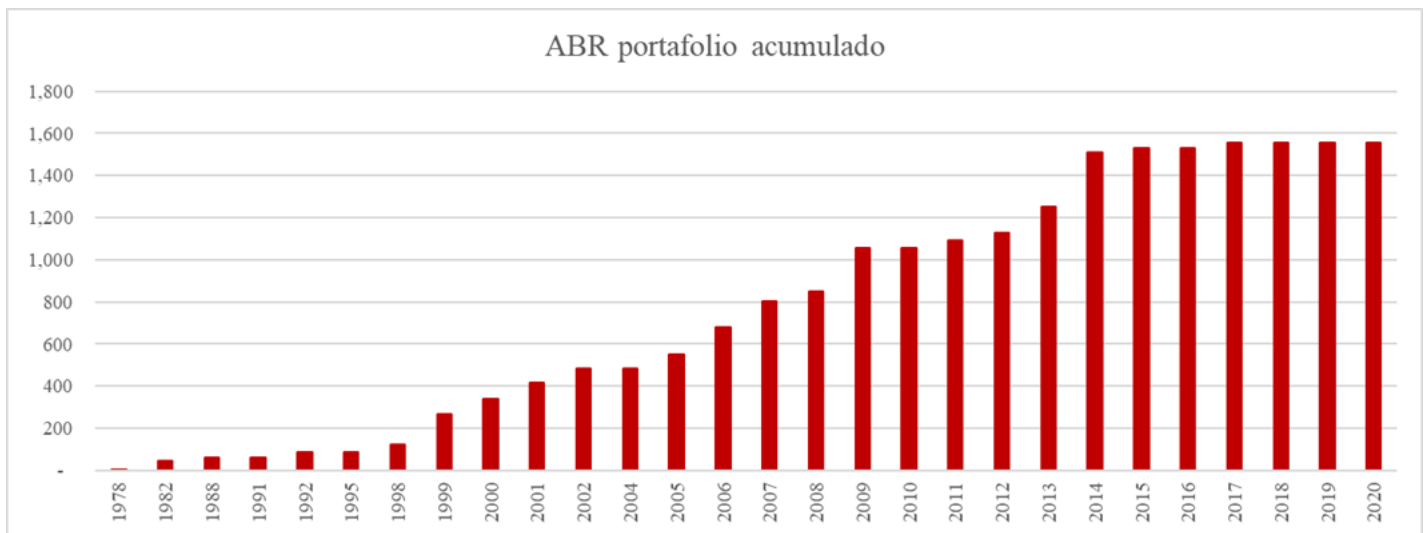
[2] No incluye aproximadamente 15,000 m2 en remodelación de UVC.

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

2.3) Ocupación

Al 3T20, la tasa de ocupación fue del 92.4% 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 93.3%.

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 30 de septiembre de 2020, contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 890 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 23.8% y 19.9% 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 3T20, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.78 años y con nuestras tiendas ancla es de 8.25 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 3T20.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T20 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M20(Ps.) ^[2]	NOI
								9M20 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	17,713,696	6.16%	58,373,413	34,760,042
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	18,905,344	6.57%	60,161,326	46,299,791
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	15,379,870	5.35%	51,178,283	37,069,789
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	15,971,034	5.55%	47,635,275	37,316,498
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	6,663,986	2.32%	22,620,569	12,894,199
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	13,877,117	4.83%	41,826,159	32,632,306
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	14,454,202	5.03%	44,603,031	28,985,448
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	13,091,893	4.55%	42,616,110	35,502,217
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	14,847,742	5.16%	50,794,952	40,386,059
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	11,103,877	3.86%	34,012,762	27,275,718
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	9,690,173	3.37%	27,840,183	19,454,911
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	10,108,452	3.51%	32,057,622	24,601,025
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	9,615,339	3.34%	29,746,437	24,056,257
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,330,213	2.90%	25,322,432	18,822,191
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,562,373	2.28%	20,287,122	14,378,542

⁶ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T20 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M20(Ps.) ^[2]	NOI 9M20 (Ps.)
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	6,308,921	2.19%	19,104,496	14,292,009
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	5,177,113	1.80%	16,481,237	11,031,150
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	15,064,468	5.24%	45,750,460	35,694,538
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	2,473,811	0.86%	7,897,224	4,802,326
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	3,923,498	1.36%	11,391,036	6,878,779
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,411,908	1.19%	10,406,997	8,555,262
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,277,699	1.84%	15,611,653	14,864,677
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,687,304	0.93%	8,140,432	7,720,592
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,591,739	1.94%	16,971,584	13,779,123
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,257,651	0.78%	6,717,873	5,197,263
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	3,824,878	1.33%	13,816,629	9,120,520
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	4,876,511	1.70%	14,783,727	11,288,131
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	7,583,722	2.64%	23,377,133	17,990,398
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	5,534,340	1.92%	17,424,436	13,827,801
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	3,676,268	1.28%	10,907,094	9,102,392
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	5,761,807	2.00%	16,991,590	12,781,331
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	3,007,649	1.05%	10,830,665	5,349,978
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	14,853,802	5.16%	45,403,202	35,804,020
TOTAL CONTROLADAS^[3]					287,608,400	100%	901,083,144	672,515,283

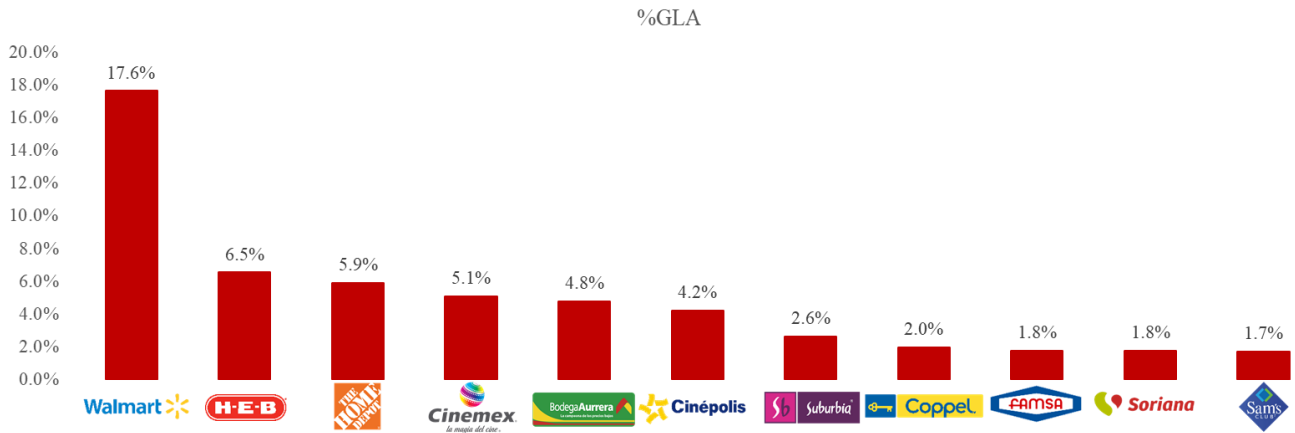
^[1] Plaza en proceso de estabilización.

^[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.

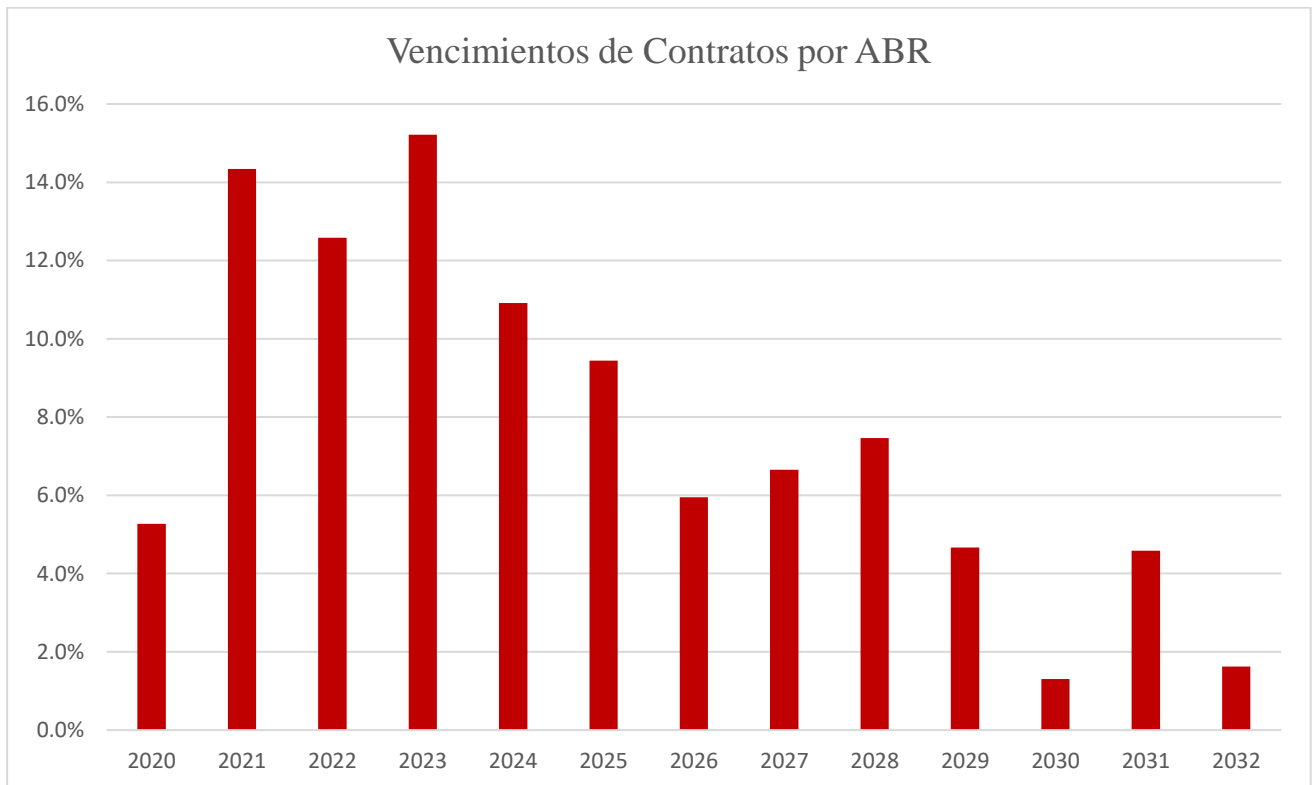
La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 30 de septiembre de 2020; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera 5%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento o 3T20 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento o 9M20(Ps.)	NOI 9M20 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	18,982,660	97.24%	55,629,484	54,951,351
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	392,850	2.01%	1,141,685	953,372
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	145,981	0.75%	438,657	328,923
TOTAL NO CONTROLADAS					19,521,491	100%	57,209,826	56,233,646



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 los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 3T20:

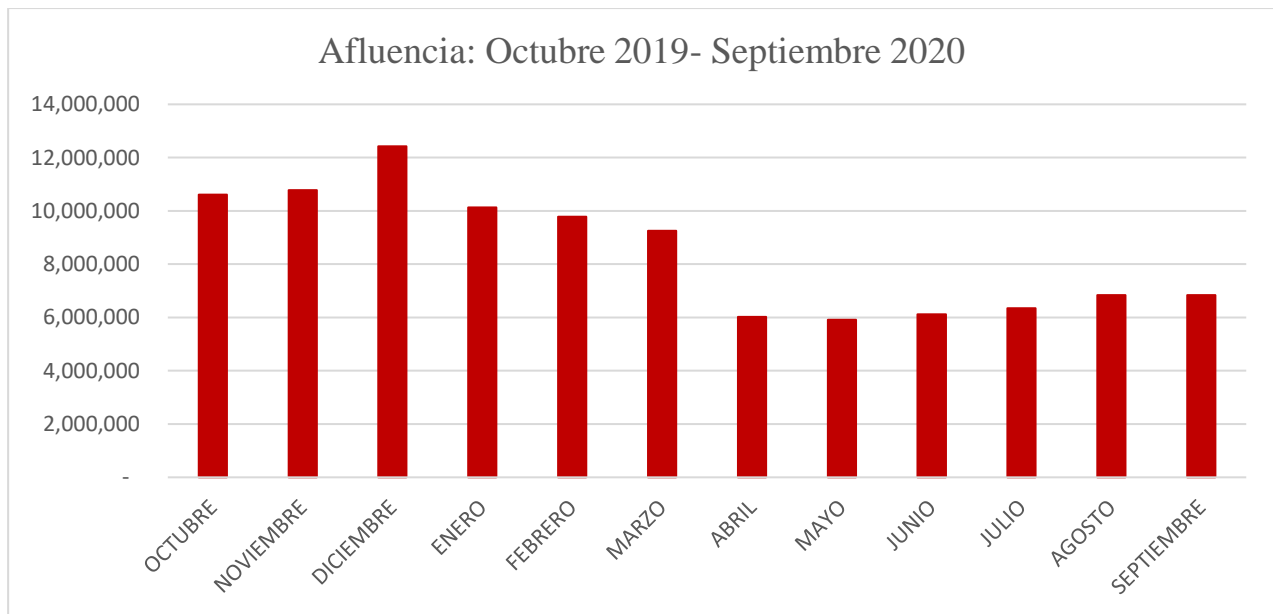


2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T20, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 298.3 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 316.2 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 3T20, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 18 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 55% 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 (3T20)	% Ocupación (3T19)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	4,119	55%	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 3T20	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	51,299	1,969,108	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Galerías del Valle	Baja California	2008	34,400	2,468,791	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	2,939,587	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	7,203,606	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,074	1,360,966	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	2,857,299	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,847	2,686,958	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	3,119,672	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,975	3,400,232	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	2,732,916	HEB y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 3T20	Anclas
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,796	2,540,372	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	2,115,688	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	1,776,358	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	3,039,296	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	1,364,097	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	1,923,844	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	1,790,189	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	2,685,622	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,506	ND ³	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,577	1,334,719	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	1,130,351	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND ³	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ^[2]	Coahuila	2008	15,583	1,560,857	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	775,593	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	1,262,106	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	1,379,659	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	1,648,837	HEB y DelSol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	54,872	7,875,249	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ^[2]	Michoacán	2011	17,511	1,439,466	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ^[2]	Coahuila	2011	9,029	915,370	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 3T20

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. CIUDAD DE MÉXICO A 23 DE JULIO DE 2020. Plani anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2020

Ciudad de México, a 23 de julio 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 45 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al segundo trimestre de 2020 (en lo sucesivo el “2T20”) y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 (en lo sucesivo “6M20”)

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 45 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales (de los cuales 1 se encuentra en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 35 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales también somos propietarios, se encuentra en operación y 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 m²⁷, 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.

⁷ 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 93.0%⁸, así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps 231.1 millones durante el 3T20 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.

⁸ 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.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES
Estados Consolidados Intermedios de Resultados No Auditados
Períodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019
 (en miles de pesos)

	3T 2020	3T 2019	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 287,609	355,850	(19.2%)
Ingresos por estacionamientos	10,650	20,494	(48.0%)
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	3,954	6,638	(40.4%)
Total de Ingresos	302,213	382,982	(21.1%)
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,210)	(53,211)	(24.4%)
Gastos por estacionamientos	(7,827)	(11,282)	(30.6%)
Estimación de cuentas incobrables	(28,296)	(1,570)	1702.3%
Gastos de administración inmobiliarios	(3,978)	(4,976)	(20.1%)
Sueldos y salarios	(51,229)	(53,366)	(4.0%)
Depreciación y amortización	(7,166)	(6,905)	3.8%
Gastos generales	(23,981)	(22,633)	6.0%
Total de costos y gastos de operación	(162,687)	(153,943)	5.7%
Otros ingresos (gastos):			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(41,528)	152,498	(127.2%)
Otros ingresos, neto	11,792	2,738	330.7%
Total de otros (gastos) ingresos, neto	(29,736)	155,236	(119.2%)
Utilidad de operación	109,790	384,275	(71.4%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(129,872)	(164,244)	(20.9%)
Gasto por intereses arrendamiento	(1,072)	(1,634)	(34.4%)
Ingreso por intereses	5,334	5,813	(8.2%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(987)	(8,914)	(88.9%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(157)	23	(782.6%)
Costo financiero, neto	(126,754)	(168,956)	(25.0%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	15,996	16,621	(3.8%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(968)	231,940	(100.4%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(7,370)	(18,846)	(60.9%)
Diferidos	7,601	(32,181)	(123.6%)
Total impuestos a la utilidad	231	(51,027)	(100.5%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (737)	180,913	(100.4%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	(3,573)	159,460	(102.2%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	(1,104)	(100.0%)
Participación no controladora	2,836	22,557	(87.4%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (737)	180,913	(100.4%)
Otros resultados integrales	778	(1,933)	(140.2%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$ 41	178,980	(100.0%)

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 30 de septiembre de 2020 y 2019

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 2020, fueron de \$302.2 millones en comparación con los \$383.0 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2019, lo cual representa una disminución del 21.1%. Esta variación se debe principalmente a una disminución de \$80.8 millones en ingresos por arrendamiento y administración durante el 3T20.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$162.7 millones por el período de tres meses terminado al 30 de septiembre 2020, en comparación con los \$153.9 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$8.8 millones o 5.7%.

Esta variación se atribuyó principalmente a una disminución en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$13.0 millones, una disminución de \$3.5 millones en los gastos por estacionamiento, así como una disminución de \$2.1 millones en sueldos y salarios, derivado de las medidas de gestión de costos y gastos. Dichas variaciones se ven compensadas con un incremento de la estimación para cuentas incobrables por \$26.7 millones y un incremento en gastos generales de \$1.3 millones, con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el período de tres meses terminado al 30 de septiembre 2020 fue un gasto de (\$29.7) millones en comparación con el ingreso de \$155.2 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 \$126.8 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre 2020, en comparación con los \$169.0 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$42.2 millones o 25%. Este efecto se debe principalmente a una disminución en los gastos por intereses de \$34.4 millones, así como una disminución en el efecto de valuación de los instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés por \$7.9 millones, que hasta el 30 de septiembre de 2019 eran reconocidos como un efecto en resultados.

(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo

La pérdida neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre 2020 fue de \$0.7 millones, en comparación con la utilidad neta por \$180.9 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 100.4%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

El alcance total en que la emergencia sanitaria declarada por COVID-19 puede afectar los resultados de operación o liquidez de PLANIGRUPO es incierto. Se continúan monitoreando los efectos de la pandemia de COVID-19 y se han tomado las medidas que requieren las autoridades federales. El Consejo de Administración y la alta dirección trabajan de manera continua para minimizar el impacto negativo de la pandemia, a través de la planeación de crisis, comunicación efectiva y cooperación.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados No Auditados
Períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019
 (en miles de pesos)

	Septiembre 2020	Septiembre 2019	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 901,083	1,061,134	(15.1%)
Ingresos por estacionamientos	33,799	52,736	(35.9%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,002	19,446	(22.9%)
Total de Ingresos	949,884	1,133,316	(16.2%)
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(128,052)	(154,044)	(16.9%)
Gastos por estacionamientos	(23,027)	(34,851)	(33.9%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(40,137)	(8,538)	370.1%
Gastos de administración inmobiliarios	(13,829)	(14,757)	(6.3%)
Sueldos y salarios	(140,236)	(159,436)	(12.0%)
Depreciación y amortización	(20,967)	(20,825)	0.7%
Gastos generales	(71,276)	(61,193)	16.5%
Total de costos y gastos de operación	(437,524)	(453,644)	(3.6%)
Otros ingresos (gastos):			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(190,122)	216,680	(187.7%)
Otros ingresos (gastos), neto	15,061	6,981	115.7%
Total de otros ingresos (gastos), neto	(175,061)	223,661	(178.3%)
Utilidad de operación	337,299	903,333	(62.7%)
Costos financieros, (ingresos):			
Gasto por intereses	(431,878)	(489,256)	(11.7%)
Gasto por intereses arrendamiento	(4,021)	(4,668)	(13.9%)
Ingreso por intereses	18,475	14,381	28.5%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(2,624)	(45,387)	(94.2%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	189	(187)	(201.1%)
Costo financiero, neto	(419,859)	(525,117)	(20.0%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	34,741	100,014	(65.3%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(47,819)	478,230	(110.0%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(32,269)	(51,795)	(37.7%)
Diferidos	43,745	(53,415)	(181.9%)
Total impuestos a la utilidad	11,476	(105,210)	(110.9%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (36,343)	373,020	(109.7%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	(37,722)	335,182	(111.3%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	805	805	0.0%
Participación no controladora	574	37,033	(98.5%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (36,343)	373,020	(109.7%)
Otros resultados integrales	(1,582)	(1,933)	(18.2%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$ (37,925)	371,087	(110.2%)

Resultados de operaciones por los periodos de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2020 y 2019

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo terminado el 30 de septiembre 2020, fueron de \$949.9 millones en comparación con los \$1,113.3 millones del periodo terminando el 30 de septiembre de 2019, lo cual representa una disminución por \$183.4 millones o 16.2%. Esta variación se atribuyó principalmente a una disminución de \$160.1 millones en ingresos por arrendamiento en comparación con el mismo periodo del año anterior. Asimismo, se tuvo una disminución de \$18.9 millones en los ingresos por estacionamiento y una disminución de \$4.4 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$437.5 millones por el período terminado al 30 de septiembre 2020, en comparación con los \$453.6 millones del año anterior, lo cual representa una disminución de \$16.1 millones o 3.6%. Esta variación se atribuyó principalmente a la disminución de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$26.0 millones, una disminución de \$11.8 millones en gastos de estacionamiento, así como una disminución en sueldos y salarios por \$19.2 millones, derivado de las medidas de control de costos y gastos. Dichas variaciones se ven compensadas con un incremento en los gastos generales por \$10.1 millones o 16.5% y un incremento de la estimación para cuentas incobrables por \$31.6 millones o 370.1%, con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros gastos, neto por el periodo terminado al 30 de septiembre 2020 fue un gasto de (\$175.1) millones en comparación con el ingreso de \$223.7 millones del año anterior. Este incremento en los otros gastos se atribuyó principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto al incremento que se tuvo en 2019, por los avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$419.9 millones por el periodo terminando el 30 de septiembre 2020, en comparación con los \$525.1 millones del año anterior, lo cual representó una disminución de \$105.3 millones o 20.0%. La disminución se debe principalmente a los gastos por intereses, adicional al efecto de valuación de los instrumentos financieros, que hasta el 30 de septiembre de 2019 eran reconocidos en resultados.

(Pérdida) utilidad neta consolidada del ejercicio

La pérdida neta consolidada por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 fue de \$36.3 millones, en comparación con la utilidad neta por \$373.0 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución por \$409.4 millones o 109.7%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

Se continúan observando los impactos económicos de esta crisis sanitaria por la forzada limitación a la circulación de las personas. Se continúan monitoreando los efectos de la pandemia de COVID-19 y se han tomado las medidas que requieren las autoridades federales. El Consejo de Administración y la alta dirección trabajan de manera continua para minimizar el impacto negativo de la pandemia, a través de la planeación de respuesta a la crisis, comunicación efectiva y cooperación.

**Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados
al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019
(en miles de pesos)**

	Al 30 de Septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 561,806	404,468	38.9%
Cuentas por cobrar, neto	47,683	6,547	628.3%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	136,382	205,780	(33.7%)
Pagos anticipados	202,872	125,040	62.2%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	3,187	6,997	(54.5%)
Total de activo circulante	951,930	748,832	27.1%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,632,357	12,802,989	(1.3%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	48,263	53,915	(10.5%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	-	2,113	(100.0%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	-	6,997	(100.0%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	679,866	661,096	2.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	205,713	205,713	0.0%
Instrumentos financieros derivados	14	2,721	(99.5%)
Otros activos no circulantes, neto	48,725	48,644	0.2%
Efectivo restringido	38,180	116,533	(67.2%)
Total de activo no circulante	13,653,118	13,900,721	(1.8%)
Total del activo	\$ 14,605,048	14,649,553	(0.3%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 182,994	85,302	114.5%
Proveedores y otras cuentas por pagar	86,871	100,819	(13.8%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	31,139	87,420	(64.4%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	139	316	(56.0%)
Ingresos diferidos	48,129	48,632	(1.0%)
Impuestos a la utilidad	32,245	12,530	157.3%
Arrendamientos por pagar porción circulante	4,425	8,132	(45.6%)
Provisiones a corto plazo	-	12,636	(100.0%)
Total de pasivo circulante	385,942	355,787	8.5%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,328,930	6,328,184	0.0%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	600,561	644,306	(6.8%)
Ingresos diferidos	44,406	33,340	33.2%
Depósitos en garantía	92,780	92,358	0.5%
Obligaciones por beneficios al retiro	544	603	(9.8%)
Pasivo por arrendamiento	-	3,538	(100.0%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,021,925	1,023,552	(0.2%)
Total de pasivo no circulante	8,324,624	8,361,359	(0.4%)
Total del pasivo	8,710,566	8,717,146	(0.1%)
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	1,119,040	747,181	49.8%
Pérdida (utilidad) del ejercicio	(37,722)	371,859	(110.1%)
Otros resultados integrales	(1,079)	503	(314.5%)
Participación controladora	5,385,211	5,424,515	(0.7%)
Participación no controladora	509,271	507,892	0.3%
Total de capital contable	5,894,482	5,932,407	(0.6%)
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,605,048	14,649,553	(0.3%)

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2020 ascendió a \$561.8 millones, un incremento de \$157.3 millones o 38.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$404.5 millones. Las variaciones se deben principalmente a cuentas por cobrar, así como a 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. Se tiene la suficiente liquidez para cumplir con los costos de operación y obligaciones financieras.

Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2020 ascendieron a \$47.7 millones, un incremento de \$41.1 millones o 628.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$6.5 millones. El incremento se debe principalmente a la emergencia sanitaria declarada (“COVID-19”), que se ha extendido en todas las regiones del mundo y ciertos clientes experimentan retrasos en los pagos y otros han detenido temporalmente sus operaciones. No obstante, Planigrupo continuará evaluando la capacidad de recuperación.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2020 ascendieron a \$136.4 millones, una disminución de \$69.4 millones o 33.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$205.8 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a pagos provisionales del impuesto sobre la renta, así como saldos a favor pendientes de obtener en devolución de ISR e IVA.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 36 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,632.4 millones, una disminución de \$170.6 millones o 1.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$12,803.0 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de la disminución en la valuación de las propiedades por \$190.1 millones, parcialmente compensado por adiciones de capex y costos de construcción en propiedades en remodelación por \$19.5 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 a valor presente.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2020 ascendió a \$48.3 millones, una disminución por \$5.7 millones o 10.5% 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.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2020 ascendieron a \$679.9 millones, un incremento de \$18.8 millones o 2.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$661.1 millones. La disminución 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 30 de septiembre de 2020 es de \$0.01 millones, una disminución de \$2.7 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$2.7 millones. La variación en este rubro corresponde al efecto 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 30 de septiembre de 2020 ascendió a \$385.9 millones, con lo que tuvo una disminución de \$30.2 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$355.8 millones. Los principales incrementos correspondieron a pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2019, incluyendo cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos acumulados.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 30 de septiembre de 2020 ascendió a \$6,328.9 y \$183.0 millones, respectivamente, teniendo una disminución de \$0.7 millones o 0% y un incremento de \$97.7 millones o 114.5%, 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 y a los intereses pagados con las reservas de efectivo restringido.

Capital social

El saldo del capital social al 30 de septiembre 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 reconocimiento del resultado del periodo concluido al 30 de septiembre de 2020.

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados
al 30 de septiembre de 2020 y 2019
(en miles de Pesos)

	Al 30 de Septiembre de 2020	Al 30 de Septiembre de 2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo	\$ (36,343)	373,019
Ajustes por:		
Disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	190,122	(216,680)
Depreciación y amortización	12,691	12,525
Amortización derechos arrendamiento	8,276	8,300
Pagos basados en acciones	-	11,578
Impuestos a la utilidad	(10,727)	105,210
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(34,741)	(100,013)
Intereses a favor	(18,475)	(14,381)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	2,624	45,387
Efecto en valuación de instrumentos financieros - ORI	(1,582)	-
Intereses a cargo	435,899	493,924
Subtotal	547,744	718,869
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales	(41,136)	403
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	69,398	7,295
Pagos anticipados	(77,632)	(27,880)
Depositos en Garantía	422	2,734
Otros activos no circulantes, neto	(81)	(224)
Cuentas por pagar y provisiones	(13,948)	(16,435)
Arrendamientos pagados	503	(43,937)
Impuestos y gastos acumulados	(65,965)	12,284
Impuestos a la utilidad pagados	(12,530)	(19,443)
Otros pasivos no circulantes	(9,405)	19,758
Beneficio a los empleados	(63)	(68)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	397,307	653,356
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	15,971	38,337
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(8,751)	(3,190)
Adquisición de propiedades de inversión	(19,490)	(27,100)
Intereses cobrados	18,475	14,382
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	6,205	22,429
Actividades de financiamiento:		
Pago de arrendamientos	(12,296)	(10,141)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(58,490)	(24,245)
Préstamos obtenidos	80,000	349,900
Pagos del principal de préstamos	(78,112)	(390,475)
Intereses pagados	(253,826)	(483,354)
Instrumentos financieros derivados pagados	(1,803)	(1,648)
Efectivo restringido	78,353	(3,204)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(246,174)	(563,167)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	157,338	112,618
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	404,468	273,862
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 561,806	386,480

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, 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 30 de septiembre de 2020, el 97.2% 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. 0.01 millones, una cifra equivalente al 0.01% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2020 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 30 de septiembre de 2020, nuestra liquidez era de Ps. 951.9 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 6.5% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2020, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,511.9 millones. Del monto total de la deuda, al 30 de septiembre de 2020, Ps. 183 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,328.9 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 3T20 es 40.7%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 3T20, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.5%.

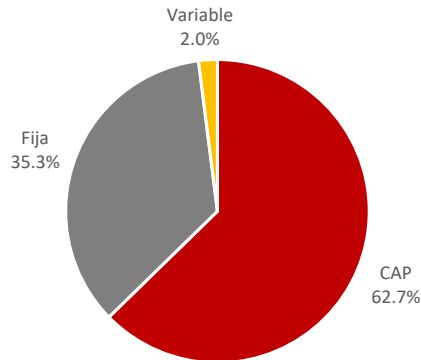
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 30 de septiembre de 2020, el 35.3% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 64.7% a una tasa variable.

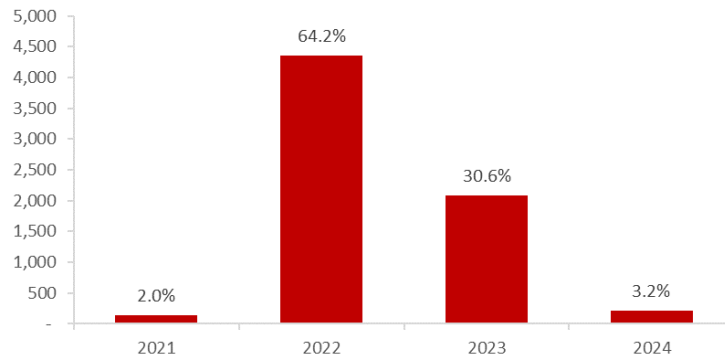
Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 30 de septiembre de 2020, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,782.2 millones de los cuales el 2.0% correspondía a una tasa de interés variable, el 62.7% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 35.3% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 7.39%, sobre saldos insolutos al 30 de septiembre de 2020.

Estructura de la Deuda por Tipo de Tasa



Montos amortizados por año en millones de pesos



Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2020, incurrimos en inversiones de capital por Ps.19.5 millones, que consistieron principalmente en 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 30 de septiembre 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 Tercer Trimestre 2020

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Tercer Trimestre 2020.

Fecha: Viernes 23 de octubre 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#