



Creando valor

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2020

Para mayor información contactar a :

Director de Finanzas
Conrado Alba Brunet

 calba@planigrupo.com

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

Clave de Cotización: PLANI
Resultados del Cuarto Trimestre 2020

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2020

Ciudad de México, a 25 de febrero de 2021 – 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 cuarto trimestre de 2020 (en lo sucesivo el “4T20”) y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 (en lo sucesivo “2020”)

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 y Oficinas administrativas tanto de Ciudad de México como en Monterrey.
- Desde el inicio de esta emergencia sanitaria, se tuvo un impacto importante en la disminución del flujo de visitantes en nuestros centros comerciales. Esto se encuentra directamente relacionado con el cierre y restricciones en horarios y giros que podían estar aperturados y atendiendo a los visitantes.
- Durante el último trimestre, se continuó observando una recuperación en afluencia explicada por varios factores como lo son: la estacionalidad de la temporada, el estatus de los semáforos epidemiológicos en cada una de las entidades, la modificación de las restricciones que se aplican para la operación de los giros dentro de los centros comerciales; y el correcto manejo en cada plaza de las medidas sanitarias y de prevención. Lo anterior con el fin de brindar un entorno seguro que promueva la confianza en nuestros visitantes cuando acuden a nuestros centros comerciales.
- 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 de obligaciones de pago 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 4T20¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados.
- Al finalizar el 4T20, la tasa de ocupación fue del 92.1%, 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 4T20 fue de 93.0%, en comparación con el 4T19 que fue de 94.6%.

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.

- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T20 fue de Ps 164.5.
- Al 31 de diciembre de 2020, PLANIGRUPO registró aproximadamente 91 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, una disminución del 29% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 129 millones de visitantes.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Ante la evolución de la pandemia durante gran parte de 2020, después de las primeras negociaciones llevadas a cabo en el segundo trimestre con nuestros principales acreedores financieros, y gracias a que se tomaron acciones oportunas, al finalizar el 4to Trimestre el servicio de deuda comenzó a pagarse de manera regular, considerando el calendario original más las reprogramaciones logradas en el año.
- Las autoridades han permitido la apertura de la mayoría de los giros comerciales, lo que, aunado a la gestión activa de negociaciones con acreedores financieros y arrendatarios, eficiencia en los recursos, control de gastos de la empresa y la naturaleza resiliente de nuestro portafolio, ha permitido la recuperación paulatina de nuestros indicadores financieros, teniendo así un mejor panorama respecto del inicialmente esperado y cumpliendo cabalmente con nuestros compromisos financieros
- Los ingresos consolidados correspondientes al 4T20 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 362.5 millones, lo que representa una disminución del 8.9% con respecto al 4T19.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al ejercicio de 2020, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,359.4 millones, lo que representa una disminución del 14.4% con respecto al ejercicio de 2019.
- El NOI consolidado para el 4T20, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 280.6 millones, lo cual representa una disminución de 15.4% con respecto al 4T19.
- El NOI consolidado acumulado respecto al ejercicio de 2020, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 1,051.4 millones, lo cual representa una disminución de 18.4% con respecto al ejercicio de 2019.
- El EBITDA consolidado para el 4T20 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 207.3 millones, lo cual representa una disminución del 19.8% con respecto al 4T19.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al ejercicio de 2020, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 792.4 millones, lo cual representa una disminución del 22.9% con respecto al 2019.
- La deuda financiera consolidada al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 6,464.7 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 6,732.3 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

2020 fue un año que representó un reto para la economía a nivel global. El mundo no estaba preparado para una pandemia y sus repercusiones han cimbrado el *estatus quo* obligando a cambiar radicalmente desde las relaciones humanas y la concepción de lo cotidiano, hasta los procesos productivos, exigiendo a todos los agentes económicos a adaptarse a la nueva normalidad.

A este respecto, no hubo individuo u organización que no se haya visto afectado. Sin embargo, PLANIGRUPO demostró ser resiliente ante el gran reto que representó la pandemia ocasionada por COVID-19. Gracias a la conformación del portafolio de propiedades de PLANIGRUPO, aún en los momentos más críticos de la pandemia, ningún centro comercial se vio obligado a cerrar en su totalidad. La autoridad autorizó al inicio de la pandemia la apertura de giros considerados esenciales, dentro de los que se encuentran las tiendas de autoservicio, bancos, farmacias, tiendas de conveniencia y de tecnología, las cuales forman un porcentaje importante de nuestros arrendatarios.

La adopción de medidas sanitarias desde muy temprano en el inicio de la pandemia en México, permitió a Planigrupo ganarse la confianza de sus socios comerciales, clientes y de las autoridades. En varias ocasiones, las mismas autoridades usaron nuestros inmuebles como ejemplos positivos de seguimiento a las disposiciones sanitarias.

El número de visitantes de enero a diciembre de 2020 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 91 millones. Comprometidos con la seguridad de nuestros clientes, se han implementado las medidas sanitarias y de sana distancia en todos nuestros centros comerciales, de acuerdo a los protocolos oficiales y en cumplimiento de decretos y publicaciones gubernamentales.

La preservación de las relaciones a largo plazo con sus arrendatarios es un compromiso fundamental de PLANIGRUPO. En virtud de ello, evaluando la situación de cada uno de nuestros inquilinos en cuanto a la generación de ingresos y comportamiento de obligaciones de pago, se ha llevado a cabo una gestión activa de negociaciones con los mismos, y se ha mantenido un estricto control de gastos, costos, así como una eficiente gestión de recursos.

Nuestras estrategias de mitigación nos han permitido mantener una situación de liquidez favorable, aun considerando que al cierre del año el servicio de deuda se ha honrado en tiempo y forma respetando los términos y condiciones de cada uno de nuestros créditos, tomando en cuenta las negociaciones que durante el año se alcanzaron con nuestros acreedores financieros.

Los ingresos totales acumulados por el periodo de doce meses de 2020, alcanzaron los Ps. 1,359.5 millones, que equivale a una disminución del 14.4%. Asimismo, el NOI acumulado alcanzó los Ps. 1,051.4 millones, generando una disminución del 18.4%. Adicionalmente, el EBITDA acumulado alcanzó los Ps. 792.4 millones obteniendo una disminución del 22.9%. Todas las variaciones respecto del ejercicio 2019.

Durante el cuarto trimestre de 2020, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 362.5 millones, que equivale a una disminución de 8.9%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 280.6 millones, lo que significa una disminución del 15.4%. Adicionalmente el EBITDA alcanzó los Ps. 207.3 millones, obteniendo una disminución del 19.8%. Todas las variaciones respecto del mismo trimestre del año anterior.

Aun considerando los efectos de la pandemia, nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales estabilizados a lo largo de la República Mexicana al finalizar el cuarto trimestre de 2020 fue de 92.1%



Creando valor

Clave de Cotización: PLANI

Resultados del Cuarto Trimestre 2020

Frente a los desafíos del entorno actual y conscientes que la emergencia sanitaria continuará generando incertidumbre en la economía, PLANIGRUPO está enfocado en hacer todo lo que sea necesario para mantener el valor de la compañía. Es por ello que se continuará con la implementación de estrategias operativas y financieras que permitan la continuidad del negocio, buscando la mejora paulatina de sus indicadores tanto financieros como operativos y cuidando la relación con los clientes.

La experiencia probada de más de 45 años en conjunto con la visión conservadora de negocios y la calidad de sus activos, han permitido a PLANIGRUPO sortear con éxito la crisis generada por esta pandemia. Si bien la crisis actual representa el mayor reto hasta ahora enfrentado, estamos convencidos que las alianzas estratégicas, la fortaleza operativa y solidez financiera del Grupo aportan los elementos necesarios para superarla.

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 y sub-ancla líderes en el sector comercial. Al concluir el 4T20 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 820 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 4T20 y 4T19 y por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	2020 ^[1]	2019 ^[1]	Var. %	4T 2020 ^[1]	4T 2019 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,359,429	1,588,558	(14.4%)	362,477	398,040	(8.9%)
Estimación para cuentas incobrables	(53,123)	(10,464)	407.7%	(12,986)	(1,926)	574.2%
Ingresos totales- netos	1,306,306	1,578,094	(17.2%)	349,491	396,114	(11.8%)
NOI	1,051,350	1,287,940	(18.4%)	280,641	331,905	(15.4%)
Margen de NOI ^[2]	80.5%	81.6%	(1.4%)	80.3%	83.8%	(3.5%)
EBITDA	792,401	1,027,718	(22.9%)	207,280	258,376	(19.8%)
Margen de EBITDA ^[2]	60.7%	65.1%	(6.9%)	59.3%	65.2%	(5.9%)
FFO ^[3]	369,843	287,100	28.8%	76,074	62,441	21.8%
FFO Ajustado	341,769	248,598	37.5%	54,124	44,949	20.4%

^[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

	2020 ^[1]	2019 ^[1]	Var. %	4T 2020 ^[1]	4T 2019 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	1,345,375	1,571,471	(14.4%)	358,494	395,503	(9.4%)
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	14,054	17,087	(17.8%)	3,983	2,537	57.0%
Estimación para cuentas incobrables	(53,123)	(10,464)	407.7%	(12,986)	(1,926)	574.2%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(203,636)	(237,058)	(14.1%)	(56,218)	(51,279)	9.6%
Costo de personal operativo	(51,320)	(53,096)	(3.3%)	(12,632)	(12,930)	(2.3%)
NOI	1,051,350	1,287,940	(18.4%)	280,641	331,905	(15.4%)
Margen de NOI ^[2]	80.5%	81.6%	(1.1%)	80.3%	83.8%	(3.5%)

^[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 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

	2020 ^[1]	2019 ^[1]	Var. %	4T 2020 ^[1]	4T 2019 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	1,359,429	1,588,558	(14.4%)	362,477	398,040	(8.9%)
Costos de operación	(221,389)	(256,793)	(13.8%)	(60,142)	(56,257)	6.9%
Gastos de operación	(397,860)	(358,962)	10.8%	(122,743)	(108,545)	13.1%
Otros ingresos, neto	(289,157)	298,983	(196.7%)	(113,559)	22,043	(615.2%)
<i>Utilidad de operación</i>	451,023	1,271,786	(64.5%)	66,033	255,281	(74.1%)
Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	308,134	(311,952)	(198.8%)	116,922	(43,964)	(365.9%)
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	5,560	40,330	(86.2%)	17,608	40,330	(56.3%)
Depreciación y amortización	27,684	27,554	0.5%	6,717	6,729	(0.2%)
EBITDA	792,401	1,027,718	(22.9%)	207,280	258,376	(19.8%)
Margen de EBITDA ^[2]	60.7%	65.1%	(4.5%)	59.3%	65.2%	(5.9%)

^[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

	2020 ^[1]	2019 ^[1]	Var. %	4T 2020 ^[1]	4T 2019 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	(85,237)	388,075	(122.0%)	(48,894)	15,057	(424.7%)
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	308,134	(311,952)	(198.8%)	116,922	(43,965)	(365.9%)
Depreciación y amortización	27,684	27,554	0.5%	6,717	6,729	(0.2%)
Intereses devengados	576,854	669,084	(13.8%)	132,016	166,606	(20.8%)
Intereses pagados	(395,976)	(669,084)	(40.8%)	(122,240)	(166,606)	(26.6%)
Valuación de instrumentos financieros	3,604	51,780	(93.0%)	980	6,393	(84.7%)
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	5,560	23,487	(76.3%)	17,608	23,487	(25.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(70,780)	108,156	(165.4%)	(27,035)	54,740	(149.4%)
FFO	369,843	287,100	28.8%	76,074	62,441	21.8%

FFO AJUSTADO						
FFO	369,843	287,100	28.8%	76,074	62,441	21.8%
CAPEX de Mantenimiento	(28,074)	(38,502)	(27.1%)	(21,950)	(17,492)	25.5%
FFO ajustado	341,769	248,598	37.5%	54,124	44,949	20.4%

^[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

	4T 2020*	4T 2019*	Var. %
LTV	39.6%	39.9%	(0.3%)

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

2) Indicadores Operativos

	Diciembre 31 2020	Diciembre 31 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⁾	92.1%	94.1%	(2.0%)

^[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 4T20, 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 4T20:

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	6.50%	79%
Macroplaza 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%	97%
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%	63%
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%	87%
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	15,568	1.90%	82%
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	13,079	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%	76%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.30%	100%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	28,049	3.50%	88%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,874	6.90%	99%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,523	2.20%	98%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.10%	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.

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 4T20, los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 806,000 m² de ABR⁴. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



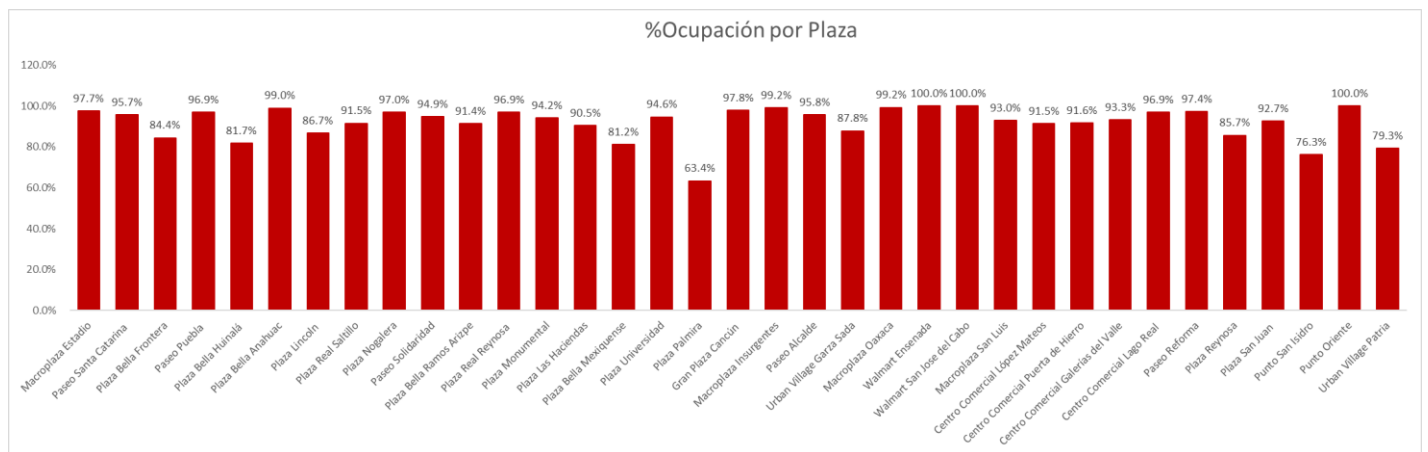
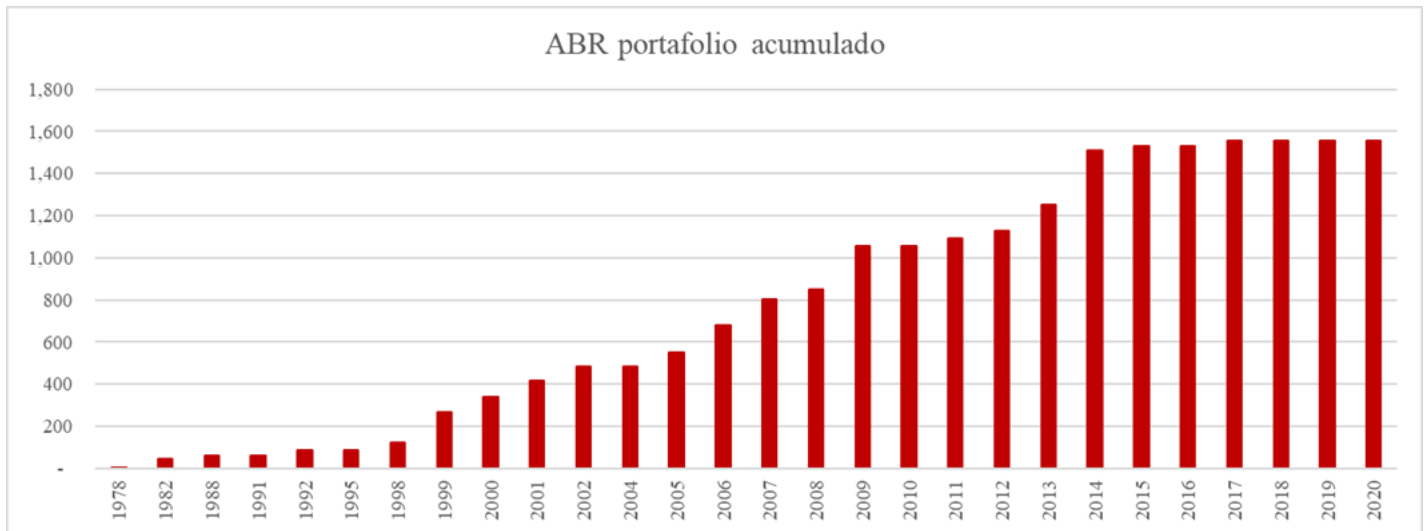
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

⁴ No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

2.3) Ocupación

Al 4T20, la tasa de ocupación fue del 92.1% 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 93.0%.

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 diciembre de 2020, contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 820 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 23.9% y 19.3% 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 4T20, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.03 años y con nuestras tiendas ancla es de 7.49 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 4T20.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T20 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2020 (Ps.) ^[2]	NOI 2020 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	22,660,696	6.99%	81,034,109	49,733,237
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	27,112,792	8.37%	87,274,118	66,109,151
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	16,426,457	5.07%	67,604,740	48,527,266
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	15,653,038	4.83%	63,288,313	47,216,036
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	6,977,642	2.15%	29,598,211	19,483,011
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,560,994	5.11%	58,387,152	46,254,806
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	19,948,598	6.16%	64,551,629	44,047,306
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	13,285,464	4.10%	55,901,574	45,783,473
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	16,468,079	5.08%	67,263,032	52,975,426
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,372,617	3.82%	46,385,379	36,963,127
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,659,203	3.29%	38,499,386	27,466,090
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	11,817,052	3.65%	43,874,675	33,278,780
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	10,737,774	3.31%	40,484,211	32,376,428
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,738,590	2.70%	34,061,021	24,733,521
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,221,470	1.92%	26,508,592	18,531,856
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	6,148,950	1.90%	25,253,446	19,700,857
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	5,107,414	1.58%	21,588,651	14,115,437

⁶ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T20 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2020 (Ps.) ^[2]	NOI 2020 (Ps.)
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	16,470,734	5.08%	62,221,194	49,924,658
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	2,799,772	0.86%	10,696,996	6,498,440
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,013,351	1.24%	15,404,387	9,003,778
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,142,724	0.97%	13,549,721	11,112,227
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,277,699	1.63%	20,889,352	19,890,919
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,796,096	0.86%	10,936,528	10,366,756
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,684,732	1.75%	22,656,315	18,401,665
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,132,203	0.66%	8,850,076	6,971,764
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	4,081,483	1.26%	17,898,111	11,587,080
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	4,959,772	1.53%	19,743,498	15,063,128
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	9,997,606	3.09%	33,374,739	26,070,493
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	5,664,035	1.75%	23,088,471	18,112,604
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,052,972	1.25%	14,960,065	12,422,473
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,527,952	2.01%	23,519,542	18,066,322
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	3,301,143	1.02%	14,131,809	6,464,326
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	16,198,151	5.00%	61,601,353	48,688,680
TOTAL CONTROLADAS^[3]					323,997,255	100%	1,225,080,396	915,941,121

^[1] Plaza en proceso de estabilización.

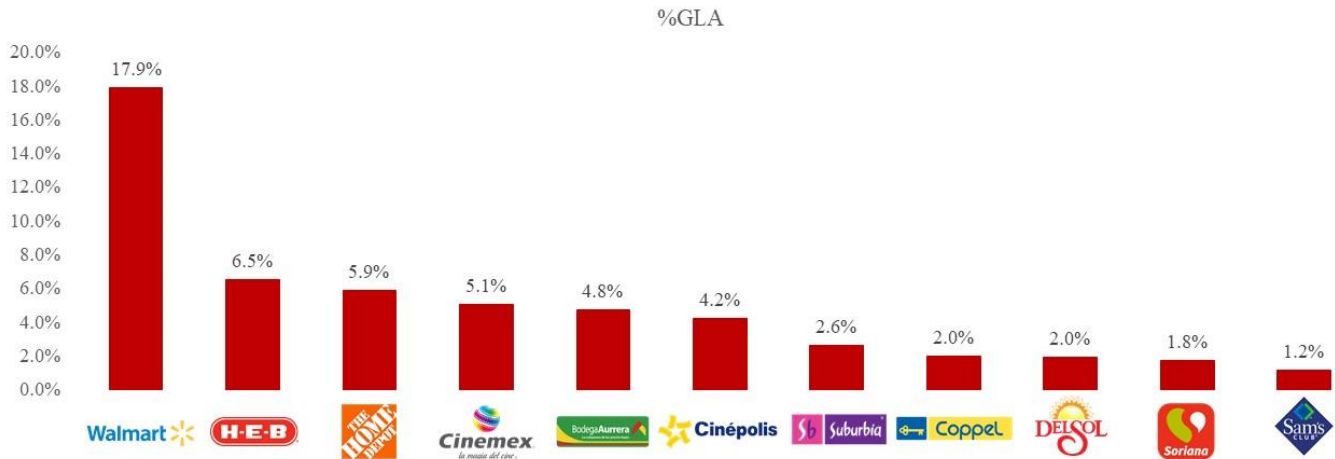
^[2] No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.

^[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.

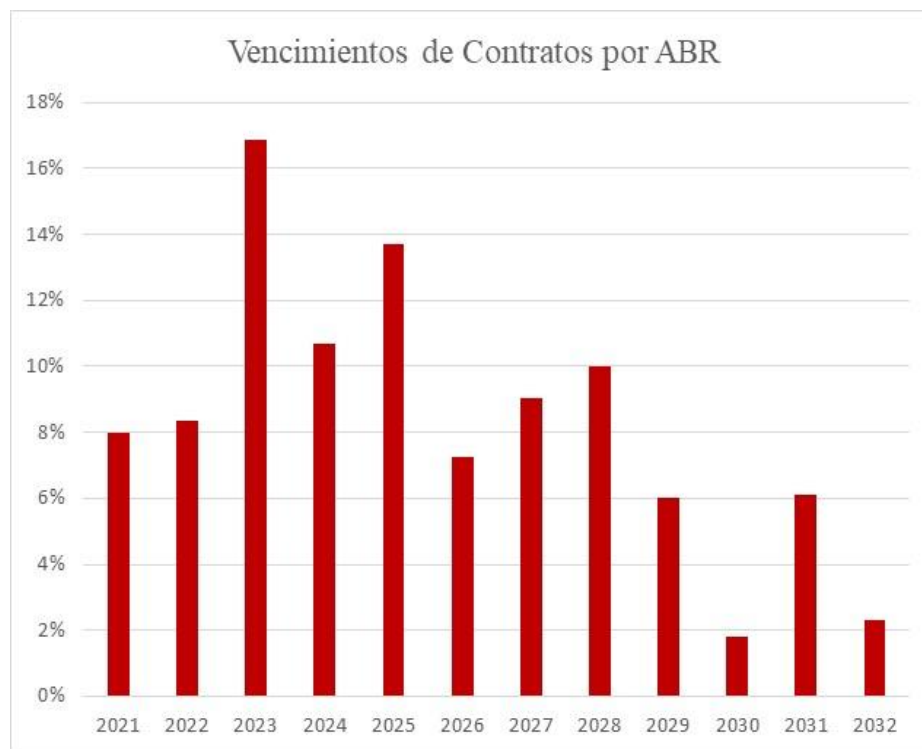
La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2020; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera 5%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T20 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2020 (Ps.)	NOI 2020 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	23,108,206	97.65%	78,737,690	75,857,652
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	409,747	1.73%	1,551,432	1,306,567
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	146,817	0.62%	585,474	434,396
TOTAL NO CONTROLADAS					23,664,770	100%	80,874,596	77,598,615

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 4T20:



2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 4T20, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 336.5 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 358.5 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 4T20, 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 83% 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 (4T20)	% Ocupación (4T19)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	6,174	83%	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 4T20	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	51,299	2,778,329	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,400	3,344,041	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	3,917,133	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	9,703,073	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,074	1,842,927	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	3,898,643	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,847	3,933,408	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	4,043,616	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,975	4,889,962	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	3,680,226	HEB y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T20	Anclas
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,796	3,349,038	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	3,005,311	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	2,313,259	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	3,889,829	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	1,904,591	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	2,612,300	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	2,345,816	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	3,672,452	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	1,726,899	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	1,522,892	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND ³	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe ^[2]	Coahuila	2008	15,583	2,083,520	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	1,009,685	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	1,674,232	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	2,237,744	HEB y Del Sol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	54,872	10,932,309	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ^[2]	Michoacán	2011	17,511	1,773,813	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ^[2]	Coahuila	2011	9,029	1,269,901	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 4T20

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. CIUDAD DE MÉXICO A 22 DE OCTUBRE DE 2020. Plani anuncia Resultados 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”)

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 277.6 millones durante el 4T20 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 de Resultados No Auditados
Períodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (en miles de pesos)

	4T 2020	4T 2019	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 323,998	356,901	(9.2%)
Ingresos por estacionamientos	12,537	17,986	(30.3%)
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,081	6,781	(10.3%)
Total de Ingresos	342,616	381,668	(10.2%)
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,480)	(42,818)	8.6%
Gastos por estacionamientos	(11,407)	(18,517)	(38.4%)
Estimación de cuentas incobrables	(12,985)	(1,926)	574.2%
Gastos de administración inmobiliarios	(3,924)	(4,978)	(21.2%)
Sueldos y salarios	(47,759)	(56,171)	(15.0%)
Depreciación y amortización	(6,717)	(6,729)	(0.2%)
Gastos generales	(53,050)	(43,864)	20.9%
Total de costos y gastos de operación	(182,322)	(175,003)	4.2%
Otros ingresos (gastos):			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(118,654)	41,746	(384.2%)
Otros ingresos, neto	3,415	(15,406)	(122.2%)
Total de otros (gastos) ingresos, neto	(115,239)	26,340	(537.5%)
Utilidad de operación	45,055	233,005	(80.7%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(127,703)	(162,268)	(21.3%)
Gasto por intereses arrendamiento	(724)	(1,703)	(57.5%)
Ingreso por intereses	4,731	7,467	(36.6%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(980)	(6,393)	(84.7%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(387)	(4)	9575.0%
Costo financiero, neto	(125,063)	(162,901)	(23.2%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	15,672	17,777	(11.8%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(64,336)	87,881	(173.2%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(11,593)	(18,084)	(35.9%)
Diferidos	27,035	(54,740)	(149.4%)
Total impuestos a la utilidad	15,442	(72,824)	(121.2%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (48,894)	15,057	(424.7%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	(68,507)	36,677	(286.8%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	24,271	(11,735)	(306.8%)
Participación no controladora	(4,658)	(9,885)	(52.9%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (48,894)	15,057	(424.7%)
Otros resultados integrales	874	2,436	(64.1%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$ (48,020)	17,493	(374.5%)

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

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre 2020, fueron de \$342.6 millones en comparación con los \$381.7 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2019, lo cual representa una disminución del 10.2%. Esta variación se debe principalmente a una disminución de \$39.1 millones en ingresos por arrendamiento y administración durante el 4T20.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$182.3 millones por el período de tres meses terminado al 31 de diciembre 2020, en comparación con los \$175.0 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$7.3 millones o 4.2%.

Esta variación se atribuyó principalmente a una disminución en los sueldos y salarios por \$8.4 millones, así como una disminución de \$7.1 millones en los gastos por estacionamiento, 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 \$11.1 millones, un incremento de gastos generales de \$9.2 millones, y un incremento en gastos de administración, mantenimiento y seguridad de \$3.6 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 31 de diciembre 2020 fue un gasto de (\$115.2) millones en comparación con el ingreso de \$26.3 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 \$125.1 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre 2020, en comparación con los \$162.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$37.8 millones o 23.2%. Este efecto se debe principalmente a una disminución en los gastos por intereses de \$34.6 millones, así como una disminución en el efecto de valuación de los instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés por \$5.4 millones, que hasta el 31 de agosto 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 31 de diciembre 2020 fue de \$48.9 millones, en comparación con la utilidad neta por \$15.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 424.7%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados 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 PLANIGRUPU 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 de Resultados No Auditados
Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (en miles de pesos)

	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 1,225,081	1,418,035	(13.6%)
Ingresos por estacionamientos	46,336	70,722	(34.5%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	21,083	26,227	(19.6%)
Total de Ingresos	1,292,500	1,514,984	(14.7%)
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(174,532)	(196,862)	(11.3%)
Gastos por estacionamientos	(34,434)	(53,368)	(35.5%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(53,122)	(10,464)	407.7%
Gastos de administración inmobiliarios	(17,753)	(19,735)	(10.0%)
Sueldos y salarios	(187,995)	(215,607)	(12.8%)
Depreciación y amortización	(27,684)	(27,554)	0.5%
Gastos generales	(124,326)	(105,057)	18.3%
Total de costos y gastos de operación	(619,846)	(628,647)	(1.4%)
Otros ingresos (gastos):			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(308,776)	258,426	(219.5%)
Otros ingresos (gastos), neto	18,476	(8,425)	(319.3%)
Total de otros ingresos (gastos), neto	(290,300)	250,001	(216.1%)
Utilidad de operación	382,354	1,136,338	(66.4%)
Costos financieros, (ingresos):			
Gasto por intereses	(559,581)	(651,524)	(14.1%)
Gasto por intereses arrendamiento	(4,745)	(6,371)	(25.5%)
Ingreso por intereses	23,206	21,848	6.2%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(3,604)	(51,780)	(93.0%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(198)	(191)	3.7%
Costo financiero, neto	(544,922)	(688,018)	(20.8%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	50,413	117,790	(57.2%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(112,155)	566,110	(119.8%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(43,862)	(69,879)	(37.2%)
Diferidos	70,780	(108,156)	(165.4%)
Total impuestos a la utilidad	26,918	(178,035)	(115.1%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (85,237)	388,075	(122.0%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	(106,229)	371,859	(128.6%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	25,076	(10,930)	(329.4%)
Participación no controladora	(4,084)	27,146	(115.0%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (85,237)	388,075	(122.0%)
Otros resultados integrales	(708)	503	(240.8%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$ (85,945)	388,578	(122.1%)

Resultados de operaciones por los años concluidos el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo terminado el 31 de diciembre 2020, fueron de \$1,292.5 millones en comparación con los \$1,515.0 millones del periodo terminando el 31 de diciembre de 2019, lo cual representa una disminución por \$222.5 millones o 14.7%. Esta variación se atribuyó principalmente a una disminución de \$192.9 millones en ingresos por arrendamiento en comparación con el mismo periodo del año anterior. Asimismo, se tuvo una disminución de \$24.4 millones en los ingresos por estacionamiento y una disminución de \$5.1 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 \$619.8 millones por el período terminado al 31 de diciembre 2020, en comparación con los \$628.6 millones del año anterior, lo cual representa una disminución de \$8.8 millones o 1.4%. Esta variación se atribuyó principalmente a la disminución de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$22.3 millones, una disminución de \$18.9 millones en gastos de estacionamiento, así como una disminución en sueldos y salarios por \$27.6 millones, derivado de las medidas de control de costos y gastos. Dichas variaciones se ven compensadas con un incremento en los gastos generales por \$19.3 millones o 18.3% y un incremento de la estimación para cuentas incobrables por \$42.6 millones o 407.7%, con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros gastos, neto por el periodo terminado al 31 de diciembre 2020 fue un gasto de (\$308.8) millones en comparación con el ingreso de \$250.0 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 \$544.9 millones por el periodo terminando el 31 de diciembre 2020, en comparación con los \$688.0 millones del año anterior, lo cual representó una disminución de \$143.1 millones o 20.8%. La disminución se debe principalmente a los gastos por intereses, adicional al efecto de valuación de los instrumentos financieros, que hasta el 31 de agosto de 2019 eran reconocidos en resultados.

(Pérdida) utilidad neta consolidada del ejercicio

La pérdida neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 fue de \$85.2 millones, en comparación con la utilidad neta por \$388.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución por \$473.3 millones o 122.0%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados 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 31 de diciembre de 2020 y 2019
(en miles de pesos)**

	Al 31 de Diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 488,742	404,468	20.8%
Cuentas por cobrar, neto	44,608	6,547	581.4%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	333,043	205,780	61.8%
Pagos anticipados	134,992	125,040	8.0%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	1,159	6,997	(83.4%)
Total de activo circulante	1,002,544	748,832	33.9%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,534,089	12,802,989	(2.1%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	59,637	53,915	10.6%
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	-	2,113	(100.0%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	6,997	(39.7%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	695,538	661,096	5.2%
Impuestos a la utilidad diferidos	205,713	205,713	0.0%
Instrumentos financieros derivados	42	2,721	(98.5%)
Otros activos no circulantes, neto	48,777	48,644	0.3%
Efectivo restringido	48,818	116,533	(58.1%)
Total de activo no circulante	13,596,832	13,900,721	(2.2%)
Total del activo	\$ 14,599,376	14,649,553	(0.3%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 194,834	85,302	128.4%
Proveedores y otras cuentas por pagar	93,874	100,819	(6.9%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	219,397	87,420	151.0%
Participación de los trabajadores en la utilidad	117	316	(63.0%)
Ingresos diferidos	48,129	48,632	(1.0%)
Impuestos a la utilidad	43,839	12,530	249.9%
Arrendamientos por pagar porción circulante	1,810	8,132	(77.7%)
Provisiones a corto plazo	-	12,636	(100.0%)
Total de pasivo circulante	602,000	355,787	69.2%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,269,891	6,328,184	(0.9%)
Honorario por desempeño inmobiliario	235,482	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	573,526	644,306	(11.0%)
Ingresos diferidos	41,297	33,340	23.9%
Depósitos en garantía	92,780	92,358	0.5%
Obligaciones por beneficios al retiro	21,608	603	3483.4%
Pasivo por arrendamiento	-	3,538	(100.0%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	916,330	1,023,552	(10.5%)
Total de pasivo no circulante	8,150,914	8,361,359	(2.5%)
Total del pasivo	8,752,914	8,717,146	0.4%
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	(106,229)	371,859	(128.6%)
Otros resultados integrales	(205)	503	(140.8%)
Participación controladora	5,317,578	5,424,515	(2.0%)
Participación no controladora	528,884	507,892	4.1%
Total de capital contable	5,846,462	5,932,407	(1.4%)
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,599,376	14,649,553	(0.3%)

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$488.7 millones, un incremento de \$88.3 millones o 20.8% 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 31 de diciembre de 2020 ascendieron a \$44.6 millones, un incremento de \$38.1 millones o 581.4% 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 31 de diciembre de 2020 ascendieron a \$334.5 millones, un incremento de \$138.6 millones o 62.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$205.8 millones. El incremento 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 31 de diciembre de 2020, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,534.1 millones, una disminución de \$268.9 millones o 2.1% 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 \$308.8 millones, parcialmente compensado por adiciones de capex y costos de construcción en propiedades en remodelación por \$39.9 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 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$59.6 millones, un incremento por \$5.7 millones o 10.6% 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, así como las inversiones en adaptaciones a oficinas arrendadas.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2020 ascendieron a \$695.5 millones, un incremento de \$34.4 millones o 5.2% 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 diciembre 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 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$603.4 millones, con lo que tuvo un incremento de \$247.6 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 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$6,269.9 y \$194.8 millones, respectivamente, teniendo una disminución de \$58.3 millones o 0.9% y un incremento de \$109.5 millones o 128.4%, respectivamente, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2019 por \$6,328.2 y 85.3 millones de dichas cuentas. Las variaciones en los saldos de estos rubros se deben principalmente a los intereses por pagar reconocidos al cierre del periodo, a los intereses pagados con las reservas de efectivo restringido y al vencimiento de un crédito bancario.

Capital social

El saldo del capital social al 31 de diciembre 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 año concluido al 31 de diciembre de 2020.

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(en miles de pesos)**

	Al 31 de Diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo	\$ (85,237)	388,075
Ajustes por:		
Disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	308,776	(258,426)
Depreciación y amortización	16,518	16,646
Amortización derechos arrendamiento	11,166	10,908
Pagos basados en acciones	-	18,194
Beneficio a los empleados	22,392	-
Impuestos a la utilidad	(26,918)	178,035
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(50,413)	(117,790)
Intereses a favor	(23,206)	(21,848)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	3,604	51,780
Efecto en valuación de instrumentos financieros - ORI	(708)	(503)
Intereses a cargo	564,326	657,895
Subtotal	740,300	922,966
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales	(38,061)	9,941
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(127,263)	26,741
Pagos anticipados	(9,752)	38,663
Depositos en Garantía	422	4,818
Otros activos no circulantes, neto	(133)	(226)
Cuentas por pagar y provisiones	(6,945)	1,669
Arrendamientos pagados	503	(37,933)
Impuestos y gastos acumulados	(3,931)	(5,435)
Impuestos a la utilidad pagados	(12,530)	(78,927)
Otros pasivos no circulantes	73,976	21,232
Beneficio a los empleados pagado	(1,387)	(118)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	615,199	903,391
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	15,971	49,623
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(24,625)	(3,507)
Adquisición de propiedades de inversión	(39,876)	(38,856)
Intereses cobrados	23,206	21,849
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(25,324)	29,109
Actividades de financiamiento:		
Pago de arrendamientos	(15,910)	(13,550)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(110,123)	(198,927)
Préstamos obtenidos	80,000	400,118
Pagos del principal de préstamos	(131,265)	(340,475)
Intereses pagados	(395,976)	(647,326)
Instrumentos financieros derivados pagados	(42)	(3,732)
Efectivo restringido	67,715	1,998
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(505,601)	(801,894)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	84,274	130,606
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	404,468	273,862
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 488,742	404,468

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, nuestra liquidez era de Ps. 1,004.0 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 6.9% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

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

Deuda

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,464.7 millones. Del monto total de la deuda, al 31 de diciembre de 2020, Ps. 194.8 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,269.9 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 4T20 es 40.9%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 4T20, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.6%.

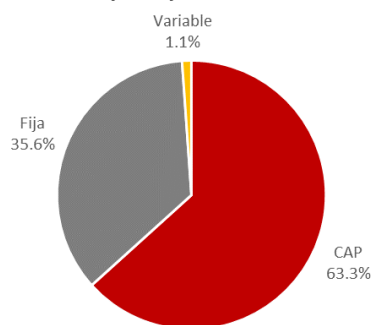
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

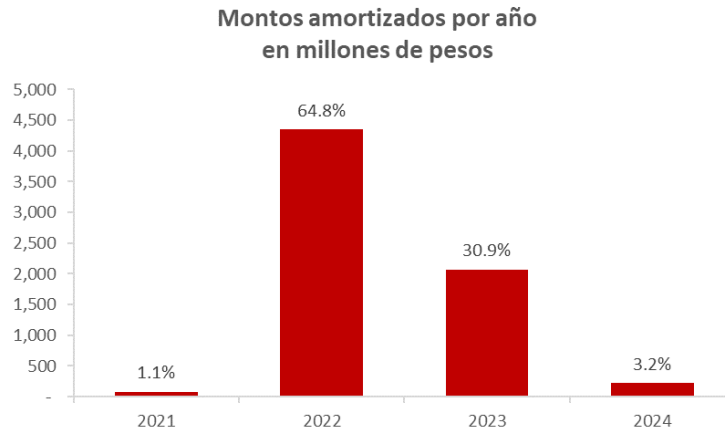
Al 31 de diciembre de 2020, el 35.6% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 64.4% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 31 de diciembre de 2020, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,732.3 millones de los cuales el 1.1% correspondía a una tasa de interés variable, el 63.3% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 35.6% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 7.33%, sobre saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020.

**Estructura de la Deuda
por Tipo de Tasa**





Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020, incurrimos en inversiones de capital por Ps.39.9 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 31 de diciembre 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 Cuarto Trimestre 2020

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Cuarto Trimestre 2020.

Fecha: Viernes 26 de febrero de 2021

Hora: 13:00 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /14:00 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación

México: Tel: +1 (201) 689 - 8031

Estados Unidos / Internacional: Tel: +1 (877) 407 - 8031

Código de acceso: PLANI