



Reporte Tercer Trimestre 2023

Para más información contactar a:

Director de Finanzas

Fernando Villarreal Maycotte
fvillarrealm@planigrupo.com
(55) 9977-0870

Relación con Inversionistas

Adrián Araujo González
jaaraujo@planigrupo.com
(55) 99-77-08-70 Ext. 138

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2023

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”), empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 48 años de experiencia en este sector en México, anuncia sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2023 (“3T23”) y al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (9M23).

A partir del 19 de abril de 2023, PLANIGRUPO es considerada una subsidiaria de Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., y de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V. (“Grupo México Infraestructura”), ambas subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. (“Grupo México”)

Planigrupo actualmente es propietario al 100% de 26 centros comerciales, cuenta con participación no controladora en uno; adicionalmente, administra nueve centros comerciales. Todos, dentro de la República Mexicana.

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de pesos mexicanos (“MXN\$ y/o “\$”). Adicionalmente, este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales también 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.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

En este trimestre, se continua con el proceso de homologación de prácticas, políticas, y procedimientos con Grupo Inmobiliario UPAS S.A. de C.V. y con México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C. V.; ambas subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. (“Grupo México”).

Durante el tercer trimestre y los nueve meses de 2023, el desempeño de Planigrupo mostró una tendencia sumamente positiva.

Mantenemos nuestro compromiso de continuar como una empresa pública, transparente y con un robusto gobierno corporativo.

Desempeño Tercer trimestre 2022 vs. Tercer trimestre 2023

- La renta promedio contractual (27 propias y nueve administradas) se incrementó de 174.3 en el tercer trimestre de 2022 a 180.7 al tercer trimestre de 2023. Esto representa un incremento del 3.7%.
- La ocupación de las 27 plazas propias al cierre del tercer trimestre pasó de 94.2% a 95.5%. De nuestra cartera total (36 plazas), al cierre del tercer trimestre la ocupación se incrementó de 92.3% a 93.9%.
- Durante el tercer trimestre 2023, respecto del mismo periodo del año pasado, los ingresos netos se incrementaron 10.1%, el NOI 10.8% y el EBITDA en 16.5%.
- El margen NOI paso de 82.3% a 82.8% respecto al tercer trimestre del año anterior y el Margen EBITDA incrementó de 59.5% a 63.0%.

Desempeño de los primeros nueve meses de 2022 vs. primeros nueve meses de 2023

- Los visitantes a centros comerciales de nuestra cartera total (27 propias y 9 administradas) se incrementaron de 75.2 millones al tercer trimestre de 2022 a 77.7 millones al tercer trimestre de 2023. Esto representa un incremento del 3.3%.
- Durante los nueve meses de 2023 en comparación con 2022, los ingresos totales incrementaron 8.4%, los ingresos netos el 10.7%, el NOI 12.0% y el EBITDA 19.9%.
- El margen NOI pasó de 81.5% a 82.4% y el Margen EBITDA incrementó de 58.3% a 63.1%.

Algunos eventos externos del entorno en el que operamos han generado un impacto en nuestros resultados, entre los que podemos destacar los siguientes:

- La confianza del consumidor continua con una tendencia positiva. Al cierre de septiembre se incrementó en 13.6% año contra año.
- De acuerdo con la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en septiembre, las tiendas totales incrementaron sus ventas en un 7.8% y tiendas iguales en un 4.8%, ambas en términos anuales.
- La Inflación oficial anual al término del tercer trimestre de 2023 fue del 4.45%.
- La TIIE de 28 días se encuentra 2.0 puntos porcentuales por encima del año anterior, habiendo pasado de 9.75% en septiembre de 2022 a 11.4983% en septiembre de 2023.
- Como resultado del nearshoring, especialmente en la zona norte del país, la dinámica de la economía también mejora la perspectiva del consumo y afluencia en nuestras plazas. 59% de nuestro ABR se encuentra en la zona norte del país en línea con un 41% de concentración de la inversión extranjera directa en los últimos cuatro años.

Durante el mes de septiembre, se logró extender por un año más la vigencia del crédito S5 + Ramos. Desde octubre se tiene firmada por otro año más la del portafolio Santa Catarina. Asimismo, se logró refinanciar la deuda Macroplaza Insurgentes (Tijuana).

Durante el tercer trimestre, se continuó con la estrategia ASG y se realizó un cuestionario al equipo directivo para la estandarización y medición de los indicadores ASG. Se realizó el primer taller de capacitación ASG al equipo de inversiones de Planigrupo y en el cuarto trimestre del año se estará realizando la capacitación al equipo de control interno, al equipo directivo y a los consejeros. Por último, todos los colaboradores tomarán pláticas relacionadas con los derechos humanos.

Continúa la iniciativa "La escuela más grande del mundo", que proporciona espacios seguros con conexión a internet a los estudiantes. En materia de reciclaje, a septiembre del 2023 se registraron 21.1 toneladas de plástico en Santa Catarina, Garza Sada y Plaza Real Saltillo; lo que equivale a una reducción de 36,9 toneladas de emisiones de CO2. Asimismo, se reciclaron 11.6 toneladas de tapitas; equivalentes a una reducción aproximada de 20 toneladas de CO2. Se siguen con los trabajos de apoyo a la comunidad, entre las que destacan "Expo Adulto Mayor", "Experiencia Cruz Roja", y "Adopta Fest", todas ellas, en conjunto con asociaciones Estatales, Municipales y organizaciones privadas.

Continuamos con nuestro compromiso de atender al público inversionista y demás grupos de interés, mientras crecemos y fortalecemos financiera y operativamente a la empresa en el mediano y largo plazo.

Atentamente,

Ricardo Arce

Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 3T23 fue de 580,000 m².
- Durante el 3T23, en nuestras plazas (propias y administradas) **se recibieron 26.3 millones de visitantes**, acumulando así en el 2023 77.7 millones.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 3T23 en nuestras plazas (propias y administradas) fue de 93.9%, 1.6 pp más que el 92.3% observado al cierre del 3T22. Respecto de las plazas propias, fue de 95.5%, 1.3 pp mayor que el mismo periodo del 2022.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T23 fue de 180.7 pesos mexicanos, comparado con 174.3 pesos mexicanos en 3T22. Esto representa un incremento del 3.7%.
- La **cobranza** de los primeros nueve meses de 2023 fue de 94.9%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 3T23 alcanzaron MXN\$ 346.5 millones y MXN\$ 1,027.4 para el periodo 9M23. Lo que resulta en un incremento del 10.1% y del 10.7% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 3T23 alcanzó MXN\$ 287.1 millones y MXN\$ 847.0 para el periodo 9M23. Lo que resulta en un incremento del 10.8% y del 12.0% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 3T23 alcanzó MXN\$ 218.3 millones y MXN\$ 648.0 para el periodo 9M23. Esto implica un incremento del 16.5% y del 19.9% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$ 86.1 millones para el 3T23 y MXN\$ 216.0 para el periodo 9M23. Esto representó un incremento del 50.4% contra el 3T22 y del 93.1% contra el periodo de 9M22, generado principalmente por un mejor desempeño financiero.
- Los **fondos de la operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$ 82.1 millones en el 3T23 y MXN\$ 204.7 para el periodo 9M23. Esto implica un incremento del 68.4% contra el 3T22 y de 109.1% contra 9M22, en línea con el aumento experimentado en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 30 de septiembre de 2023 es de MXN\$ 4,808.8 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$ 5,108.8 millones.

** Cifras incluyen al 100% la plaza en la que tenemos participación minoritaria.*

*** Cifras incluyen 26 centros comerciales al 100% y uno equivalente a su participación*

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	3T23	3T22	Var. %
Propiedades Planigrupo:			
Número de propiedades	27	27	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	580,000	580,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	95.5%	94.2%	1.3pp
Propiedades Administradas:			
Número de propiedades	36	36	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	780,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	93.9%	92.3%	1.6pp

(1) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora.

Indicadores financieros	3T23 ⁽¹⁾	3T22 ^{(1) (3)}	Var. %	9M23 ⁽¹⁾	9M22 ^{(1) (3)}	Var. %
Ingresos totales	349,045	330,328	5.7%	1,038,780	958,406	8.4%
Estimación para cuentas incobrables ⁽⁴⁾	(2,503)	(15,570)	(83.9%)	(11,406)	(30,459)	(62.6%)
Ingresos totales, netos	346,542	314,758	10.1%	1,027,374	927,947	10.7%
NOI	287,060	259,164	10.8%	847,040	755,994	12.0%
Margen de NOI ⁽²⁾	82.8%	82.3%	0.5%	82.45%	81.5%	1.0%
EBITDA	218,285	187,391	16.5%	647,959	540,546	19.9%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	63.0%	59.5%	3.5%	63.1%	58.3%	4.8%
FFO	86,128	57,276	50.4%	215,993	111,844	93.1%
FFO Ajustado	82,119	48,775	68.4%	204,739	97,919	109.1%
Deuda total (millones)	5,108	5,233	(2.4%)	5,108	5,233	(2.4%)
LTV	34.9%	37.7%	(2.8%)	34.9%	37.7%	(2.8%)

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación no controladora, la cual 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) Información de 2022 excluye las operaciones discontinuadas correspondientes a las propiedades separadas el 31 de octubre de 2022

(4) Incluye el incremento de la provisión de las cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 90 días, neto de la recuperación de cuentas incobrables provisionadas en períodos anteriores

Indicadores post separación CKD

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el “Fideicomiso Emisor”). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO dejó de tener participación en las propiedades denominadas como “Portafolio K8” y “Paseo Puebla”, manteniendo control sobre 26 propiedades y participación no controladora en una propiedad.

Los resultados financieros reportados en el 3T22 contienen información relacionada con las operaciones de propiedades separadas, las cuales fueron excluidas de las métricas mostradas en el presente reporte para efectos de comparabilidad del desempeño financiero de PLANIGRUPO. Dichas operaciones se muestran en los estados financieros del 3T22 bajo el concepto de “Utilidades por operaciones discontinuadas”.

A continuación, se muestra una conciliación de las reclasificaciones efectuadas a las métricas reportadas:

Indicadores financieros (27 propiedades)	3T22 Reportado	Operaciones discontinuadas	3T22 Proforma	9M22 Reportado	Operaciones discontinuadas	9M22 Proforma
Ingresos totales	1,242,814	(282,119)	960,695	426,616	(96,288)	330,328
Estimación para cuentas incobrables	(33,433)	2,991	(30,442)	(13,859)	(1,711)	(15,570)
Ingresos totales, netos	1,209,381	(279,128)	930,253	412,757	(97,999)	314,758
NOI	997,137	(237,449)	759,688	338,828	(79,664)	259,164
Margen de NOI	82.5%	85.1%	81.7%	82.1%	81.3%	82.3%
EBITDA	752,269	(206,273)	545,996	255,571	(68,180)	187,391
Margen de EBITDA	62.2%	73.9%	58.7%	61.9%	69.6%	59.5%
FFO	215,269	(71,111)	144,158	80,786	(23,510)	57,276
FFO Ajustado	196,122	(65,889)	130,233	71,551	(22,776)	48,775
Deuda total (millones)	6,915.3	(1,683)	5,233	6,915	(1,683)	5,233
LTV	39.0%	(1.4%)	37.7%	39.0%	(1.4%)	37.7%

RESUMEN OPERATIVO

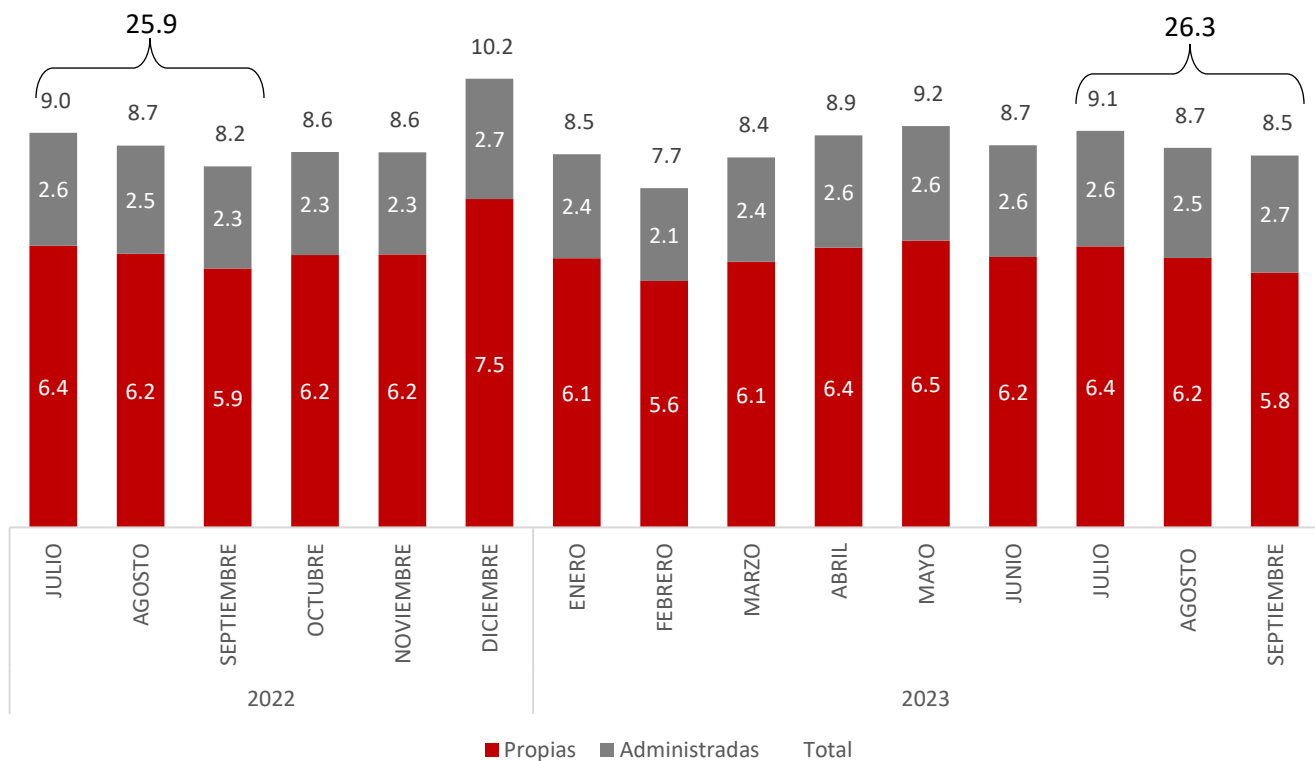
PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 3T23, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 27 centros comerciales en operación estabilizados, a través de diversos vehículos de propósito específico. Asimismo, administra un portafolio de nueve centros comerciales que hasta el 31 octubre de 2022 era propiedad parcial de PLANIGRUPO, pero que al cierre del 3T23 es propiedad de terceros.

Afluencia de visitantes

Durante el 3T23, la afluencia confirma la confianza de nuestros visitantes. En los centros comerciales propios y administrados se alcanzaron 26.3 millones de visitantes, un incremento del 0.8% respecto al mismo periodo de 2022, acumulando 77.7 millones de visitantes en el año, cifra 3.3% mayor al mismo periodo del 2022.

Afluencia mensual al 3T2023
(Total Propias y Administradas)



Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

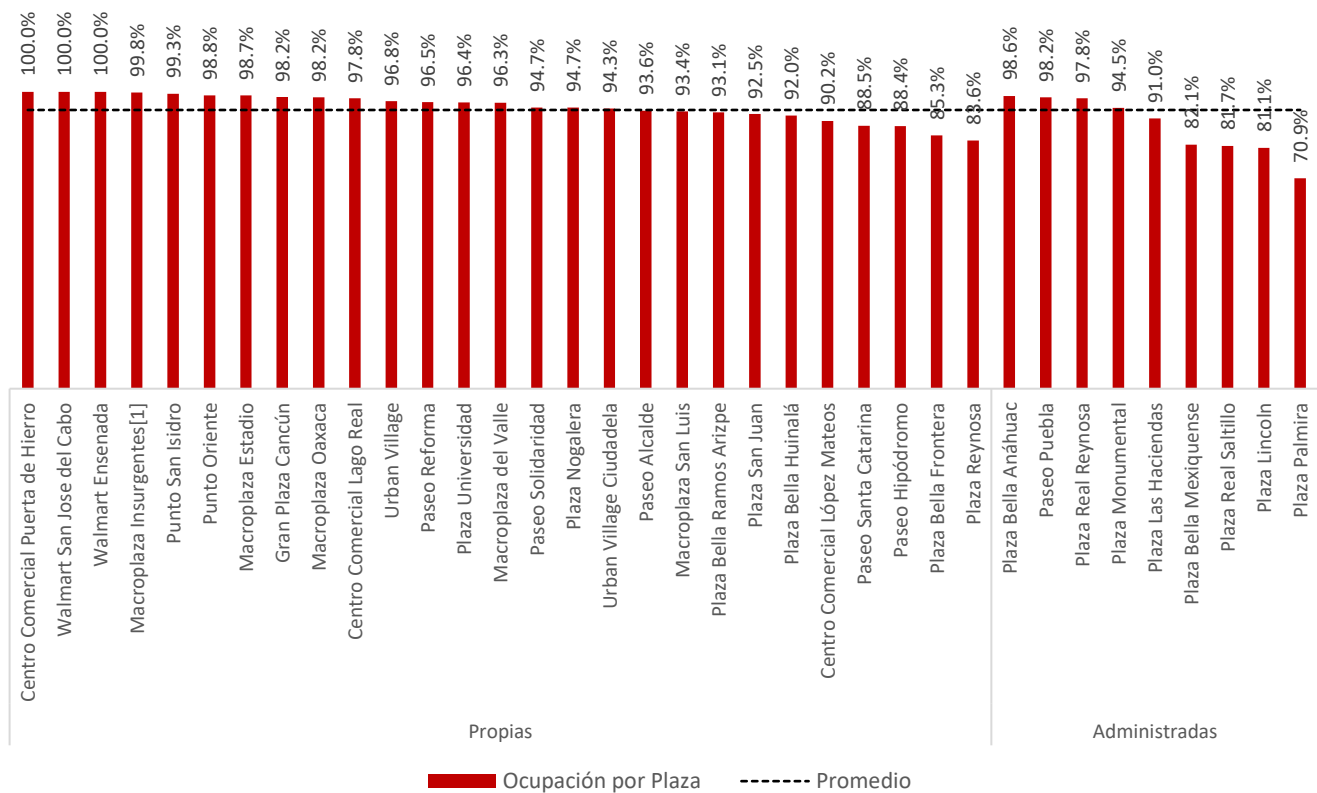
Al cierre del 3T23, los 36 centros comerciales, propios y administrados, totalizaron aproximadamente 780,000 m² de ABR. Los centros comerciales, propios y administrados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



Ocupación

Al 3T23, la tasa de ocupación de la cartera total, propia y administrada fue del 93.9%, un incremento de 1.6 pp respecto al mismo trimestre del año anterior. Todas las propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos estables, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad de ingresos.

Ocupación por plaza comercial al 3T2023
(Total Propias y Administradas)

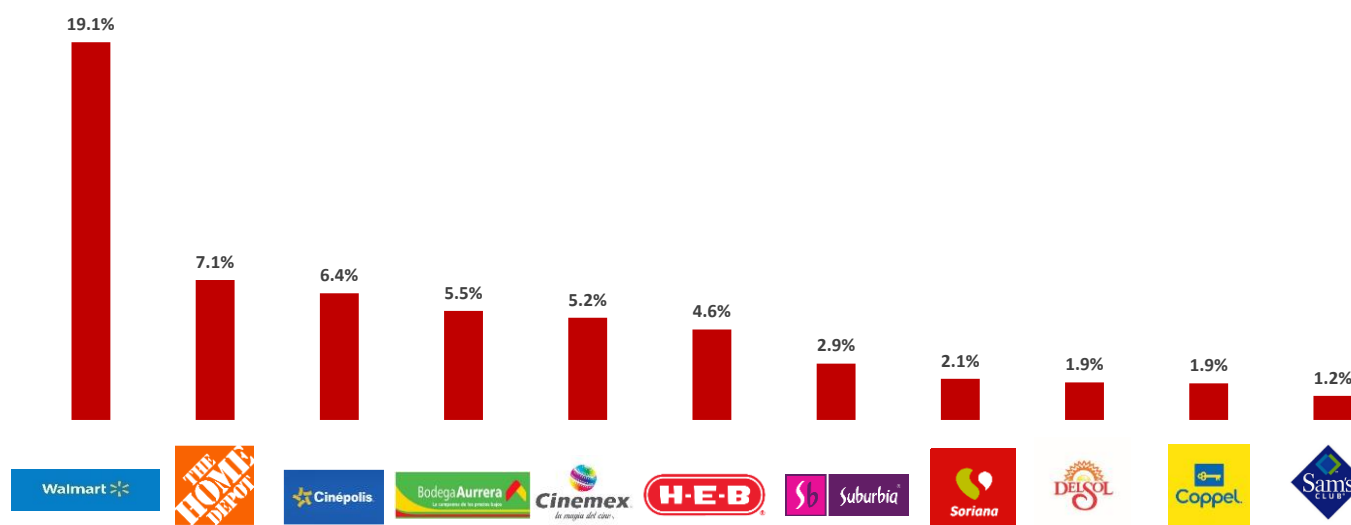


Al cierre del 3T23, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Plaza Ensenada, Los Cabos y Puerta de Hierro (100.0%), seguidos de Macro Plaza Insurgentes (99.8%), Punto San Isidro (99.3%), Plaza Punto Oriente (98.8%) y Macro Plaza Estadio (98.7%).

Distribución y Vencimiento de Contratos

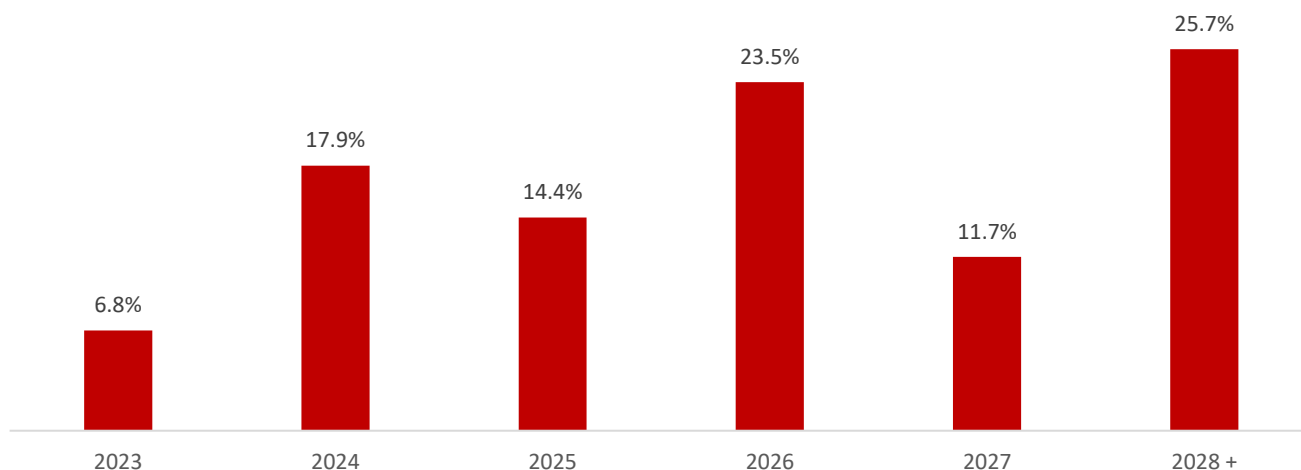
Al cierre del 3T23, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Tomando en cuenta sólo las plazas propias, Planigrupo administra 1,800 contratos de arrendamiento distribuidos entre aproximadamente 850 clientes.

Distribución de los principales clientes de Planigrupo ponderados por el GLA
(Total Propias y Administradas)



Perfil de vencimientos por año respecto del GLA

(Total Propias y Administradas)



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al cierre del tercer trimestre de 2023, considerando las 27 propiedades, contábamos con más de 1,850 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 850 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 25.8% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, propios y administrados, en operación, y estabilizados, actualmente hay 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, seis centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y cinco centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 de los centros comerciales y complejos Cinépolis en otros 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son 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 con tiendas ancla es de cinco a 10 años forzados 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; (ii) el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de entre dos a cinco años.

Al cierre del 3T23, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 3.7 años, con tiendas que no son ancla es de 2.5 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.6 años.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T23 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M23 (MXN\$) ^[1]	NOI 9M23 (MXN\$) ^[1]
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	28,202	9.39%	82,445	64,006
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	22,970	7.65%	67,274	52,264
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	21,877	7.29%	62,160	49,247
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	21,248	7.08%	64,838	49,855
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	21,172	7.05%	63,756	40,361
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	20,668	6.88%	63,986	50,782
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	19,992	6.66%	58,566	49,143
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	18,757	6.25%	53,688	44,264
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	16,970	5.65%	50,281	42,265
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,579	3.86%	33,590	26,588
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,713	3.57%	30,266	22,412
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	9,833	3.27%	30,564	26,375
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,192	2.73%	25,668	19,434
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,907	2.30%	20,606	16,109
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,900	2.30%	20,400	16,656

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T23 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M23 (MXN\$) ^[1]	NOI 9M23 (MXN\$) ^[1]
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,881	2.29%	20,751	17,211
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,342	2.11%	18,485	17,669
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	6,114	2.04%	17,942	15,479
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,653	1.88%	16,874	11,647
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,524	1.84%	15,978	13,603
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,350	1.78%	15,164	11,497
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,246	1.75%	14,878	11,976
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,401	1.47%	12,126	8,683
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,209	1.07%	10,032	9,224
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,156	1.05%	9,412	6,882
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,412	0.80%	7,207	4,455
TOTAL CONTROLADAS ^[2]					300,268	100%	886,937	698,087

^[1] No se incluyen los ingresos obtenidos por la subsidiaria Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.

^[2] 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.

Propiedad con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T23 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M23 (MXN\$)	NOI 3T23 (MXN\$)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	28,856	100 %	86,419	29,760

La siguiente tabla detalla la información de los centros comerciales que hasta el 31 de octubre de 2022 PLANIGRUPO mantenía participación controladora; pero que, al 30 de septiembre de 2023, si bien siguen siendo administradas por PLANIGRUPO, ya no cuenta con dicha participación controladora.

Propiedades administradas	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T23 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M23 (MXN\$)	NOI 2023 (MXN\$)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	22,867	20.06%	72,318	58,489
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	18,310	16.06%	58,988	49,933
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	14,242	12.50%	42,247	34,707
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	13,636	11.96%	40,223	28,967
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,593	11.05%	39,012	30,510
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	9,369	8.22%	27,116	15,126
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	8,983	7.88%	26,029	18,346
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	7,312	6.42%	20,420	14,419
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,668	5.85%	20,126	11,430

Centros comerciales propios, de Planigrupo

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
Macroplaza Insurgentes ^[1]	Baja California	2006	2007	dic-06	55,024	9.5%	99.8%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,991	7.2%	94.7%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,413	7.0%	96.5%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	37,846	6.5%	88.5%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,518	5.9%	96.3%
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	32,571	5.6%	94.3%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	28,680	4.9%	96.8%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	27,042	4.7%	98.2%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,631	4.6%	97.8%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,408	4.6%	98.2%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,210	3.8%	90.2%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,038	3.3%	93.4%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,560	3.2%	98.8%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,558	3.0%	98.7%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,398	3.0%	96.4%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.8%	100.0%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,924	2.7%	93.1%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,615	2.7%	92.0%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,319	2.3%	94.7%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	2.1%	93.6%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	9,939	1.7%	100.0%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	9,891	1.7%	100.0%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.6%	85.3%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.5%	83.6%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,390	1.4%	99.3%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,538	1.3%	92.5%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,510	1.3%	88.4%
Total					580,000	100%	

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

^[1] Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

Centros comerciales administrados por PLANIGRUPO

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,939	17.9%	99.0%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,270	14.6%	71.4%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	18,792	9.4%	88.5%
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,882	13.9%	98.8%
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,545	8.3%	83.2%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	8.6%	93.9%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	13.7%	80.0%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	16,571	8.3%	88.6%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	5.4%	98.6%
Total					200,000	100%	

Nota: Total redondeando hacia abajo para efectos prácticos

Principales tiendas ancla por centro comercial

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 3T23	Anclas
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	8,748	3,048,486	Walmart, Sam's y Cinemex
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,587,199	Walmart, Suburbia y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,408	1,320,815	Walmart, Suburbia y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,413	1,263,428	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,042	1,216,376	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,518	1,175,237	Walmart y Cinépolis
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,631	1,108,430	Walmart y Cinépolis
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,991	1,095,238	HEB, Cinépolis y Home Depot
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	982,421	Bodega Aurrerá
Urban Village	Nuevo León	2017	9,056	908,886	HEB y Del Sol
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	55,024	665,824	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	638,344	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,924	635,882	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	615,268	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,210	522,905	Soriana
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,615	482,131	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	438,770	Walmart y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	331,478	Tienda Ley y Cinemex
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,056	277,565	Bodega Aurrerá
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	70,115	Cinemex
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,560	ND ^[3]	Home Depot y Cinépolis
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ^[3]	Home Depot y Office Max
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ^[3]	Walmart

Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND ^[3]	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,390	ND ^[3]	Superama
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,538	ND ^[3]	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla

^[1] Propiedad redesarrollada

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

^[3] No Disponible (ND) dada la configuración de la plaza.

Centros Comerciales administrados	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 3T23	Anclas
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,349,271	HEB y Cinemex
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,939	1,240,587	HEB, Cinemex y Home Depot
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,571	1,206,597	HEB y Cinemex
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,882	1,011,326	HEB, Suburbia y Cinemex
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,792	770,670	Bodega Aurrerá y Cinemex
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	668,525	Bodega Aurrerá
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,261	604,309	Walmart y Cinépolis
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,270	586,706	Chedraui, Cinemex
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	385,893	Walmart

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Nota: Las cifras correspondientes a los resultados de las operaciones por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 excluyen, para efectos de comparabilidad, las operaciones de nueve propiedades que fueron desconsolidadas de Planigrupo a partir del 31 de octubre de 2022. Dichas operaciones se reclasificaron en el Estado de Resultado Integral como "Utilidades por operaciones discontinuadas".

Resultados de las operaciones

Ingresos

Ingresos	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	299,483	285,946	4.7%	886,937	831,830	6.6%
Honorario por administración inmobiliaria	3,807	5,488	(30.6%)	11,298	16,463	(31.4%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	18,116	15,062	20.3%	58,267	48,506	20.1%
Total	321,406	306,496	4.9%	956,502	896,799	6.7%

Los ingresos totales por el periodo 3T23, fueron de MXN\$321.4 millones en comparación con los MXN\$306.5 millones del periodo 3T22. Esto representa un incremento del 4.9%, que se debe principalmente a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades. Asimismo, los ingresos por el periodo 9M23 ascendieron a MXN\$956.5 millones, lo que representa un incremento del 6.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los principales incrementos se observaron en las propiedades Gran Plaza Cancún, Centro Comercial Lago Real, Paseo Reforma, UV Garza Sada, Macroplaza Estadio Morelia, Paseo Hipódromo, Centro Comercial López Mateos, Centro Comercial Puerta de Hierro, Macroplaza San Luis y Paseo Santa Catarina.

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	3T23	%	3T22	%
Renta fija	246,053	82.2%	232,143	81.2%
Renta variable	7,423	2.5%	9,260	3.2%
Mantenimiento	31,531	10.5%	28,661	10.0%
Estacionamiento	9,456	3.2%	9,674	3.4%
Servicios y otros	5,019	1.7%	6,208	2.2%
Total	299,483	100.0%	285,946	100.0%

Durante el 3T23 y el 9M23, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$299.5 millones y MXN\$956.5 millones, respectivamente. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en los que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a MXN\$330.9 millones y MXN\$980.5 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	41,888	42,107	0.5%	123,111	117,706	(4.6%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	2,893	12,065	76.0%	10,914	29,768	63.3%
Gastos de administración inmobiliarios	1,742	2,982	41.6%	5,487	8,797	37.6%
Sueldos y salarios	37,037	63,446	41.6%	146,079	187,067	21.9%
Depreciación y amortización	5,021	2,952	(70.1%)	9,275	9,336	0.7%
Gastos generales	42,372	36,744	(15.3%)	116,592	93,146	(25.2%)
Total	130,953	160,296	18.3%	411,458	445,820	7.7%

La disminución de los costos y gastos de operación en el 3T23 y el 9M23 se atribuyen principalmente a una disminución de los sueldos y salarios generales, generada por el inicio de obtención de sinergias después de la adquisición. Adicionalmente, se tuvo una disminución importante en la estimación para cuentas incobrables, gracias a las acciones que ha tomado la empresa para regularizar la cobranza, la cual se vio afectada significativamente por la pandemia de COVID-19 durante 2021 y parte de 2022. Finalmente, se observa un incremento significativo en los gastos generales, ocasionado por el reconocimiento de los servicios administrativos proporcionados por Grupo México Infraestructura desde el momento de la adquisición.

Otros ingresos (gastos) neto

Otros ingresos (gastos), neto	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	133,099	10,968	1113.5%	281,307	300,027	(6.2%)
Otros ingresos, neto	602	2,438	(75.3%)	(741)	(28,524)	(97.4%)
Total	133,701	13,406	897.3%	280,566	271,503	3.3%

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 3T23 y 9M23, comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes; así como, por la cancelación de una provisión contingente registrada que se canceló en el 2022.

Costo financiero neto

Costo financiero, neto	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Gasto por intereses	(134,690)	(147,285)	8.6%	(405,403)	(370,082)	(9.5%)
Gasto por intereses arrendamiento	(1,096)	(782)	(40.2%)	(3,225)	(2,229)	(44.7%)
Ingreso por intereses	6,633	6,135	(8.1%)	26,093	21,149	(23.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(11,189)	(8,214)	(36.2%)	(49,906)	(14,331)	(248.2%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(448)	35	1380.0%	(796)	(189)	(321.2%)
Total	(140,790)	(150,111)	6.2%	(433,237)	(365,682)	(18.5%)

Las variaciones en el costo financiero en el 3T23 y 9M23 fueron ocasionados principalmente por el incremento en los gastos por intereses ante el aumento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros; así como, por los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados que han sido registrados en resultados, indirectamente influenciados por los incrementos de las tasas mencionados anteriormente.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses, terminado al 30 de septiembre de 2023, fue de MXN\$149.5 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$52.4 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 185.5% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente.

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses, terminado el 30 de septiembre de 2023, fue de MXN\$339.9 millones, en comparación con la utilidad neta por MXN\$363.7 millones relativa al año anterior. Esto representa una disminución de 6.5% principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades, la cual fue mayor en 2023.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	3T23 ⁽¹⁾	3T22 ⁽¹⁾	Var. %	9M23 ⁽¹⁾	9M22 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos por arrendamiento	330,929	312,744	5.8%	980,513	912,189	7.5%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	18,116	17,584	3.0%	58,267	46,217	26.1%
Estimación para cuentas incobrables	(2,503)	(15,570)	83.9%	(11,406)	(30,459)	62.6%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,762)	(43,384)	7.8%	(142,876)	(136,913)	4.4%
Costo de personal operativo	(12,720)	(12,210)	4.2%	(37,458)	(35,040)	6.9%
NOI	287,060	259,164	10.8%	847,040	755,994	12.0%
Margen de NOI ⁽²⁾	82.8%	82.3%	0.5%	82.4%	81.5%	1.0%

(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.

Los ingresos y NOI consolidados por el 3T23 y 9M23, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado por encima de la inflación como consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

Conciliación EBITDA	3T23 ⁽¹⁾	3T22 ⁽¹⁾	Var. %	9M23 ⁽¹⁾	9M22 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	349,045	335,816	3.9%	1,038,780	958,406	8.4%
Costos de operación	(44,697)	(46,415)	3.7%	(137,065)	(130,490)	(5.0%)
Gastos de operación	(89,906)	(117,084)	23.2%	(264,239)	(317,376)	16.7%
Otros ingresos, neto	131,646	16,380	703.7%	287,390	322,133	(10.8%)
Utilidad de operación	346,088	188,697	83.4%	924,866	832,673	11.1%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(134,787)	(14,965)	(800.7%)	(291,893)	(320,074)	8.8%
Gastos no operativos	-	9,252	(100.0%)	320	15,250	97.9%
Depreciación y amortización	6,984	4,407	58.5%	14,666	12,697	15.5%
EBITDA	218,285	187,391	16.5%	647,959	540,546	19.9%
Margen de EBITDA⁽²⁾	63.0%	59.5%	3.5%	63.1%	58.3%	4.8%

(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.

El EBITDA alcanzó un nivel de MXN\$218.3 millones para el 3T23 y de MXN\$648.0 millones para el 9M23, lo cual representa incrementos del 16.5% y 19.9% respectivamente, comparado contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

Conciliación FFO y FFO Ajustado	3T23 ⁽¹⁾	3T22 ⁽¹⁾	Var. %	9M23 ⁽¹⁾	9M22 ⁽¹⁾	Var. %
Utilidad neta	149,523	52,372	185.5%	339,941	363,651	(6.5%)
Operaciones discontinuas	-	(31,805)	100.0%	-	(88,761)	100.0%
Utilidad neta por operaciones continuas	149,523	20,567	627.0%	339,941	274,890	23.7%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(134,787)	(15,426)	(773.8%)	(291,893)	(320,074)	8.8%
Depreciación y amortización	6,984	4,407	58.5%	14,666	12,697	15.5%
Intereses devengados	139,639	152,951	(8.7%)	418,861	385,668	8.6%
Intereses pagados	(125,945)	(125,375)	(0.5%)	(409,918)	(361,415)	(13.4%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	11,189	11,347	(1.4%)	49,906	17,870	179.3%
Otros gastos no operativos, neto	-	(5,490)	(100.0%)	3,607	(9,249)	139.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	39,525	14,295	176.5%	90,823	111,457	(18.5%)
FFO	86,128	57,276	50.4%	215,993	111,844	93.1%
CAPEX de mantenimiento	(4,009)	(8,501)	52.8%	(11,254)	(13,925)	19.2%
FFO Ajustado	82,119	48,775	68.4%	204,739	97,919	109.1%

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

El FFO para el 3T23 alcanzó \$86.1 millones y para los 9M23 MXN\$216.0 millones, mostrando incrementos de 50.4% y 93.1% respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones muestran que, a pesar de tener un costo financiero mayor, el desempeño de los flujos de efectivo ha mejorado de manera importante contra el año anterior.

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes	2023	2022	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	186,109	320,575	(41.9%)
Efectivo restringido	100,256	88,989	12.7%
Total	286,365	409,564	(30.1%)

La disminución en el saldo de efectivo al 30 de septiembre de 2023 corresponde principalmente por el pago de liquidaciones de los directores salientes a raíz de la adquisición de la Compañía por parte de Grupo México Infraestructura el 19 de abril de 2023, así como aportaciones realizadas a la entidad asociada no consolidada Macroplaza Insurgentes, utilizadas para liquidar parte de su crédito bancario.

Cuentas por cobrar, neto

Cuentas por cobrar	2023	2022	Var. %
Cuentas por cobrar, neto	25,131	15,301	64.2%

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2023 ascendieron a MXN\$25.1 millones, mostrando un incremento de MXN\$9.8 millones o 64.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. La variación se debe principalmente a la facturación pendiente de cobro generada durante el último trimestre. Al cierre de del 3T23, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio de 97.8%.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	2023	2022	Var. %
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	352,982	383,645	(8.0%)

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2023 ascendieron a MXN\$353.0 millones, mostrando una disminución de MXN\$30.7 millones u 8.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022, que era de MXN\$383.6 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a las aplicaciones de IVA acreditable e ISR a favor durante el periodo.

Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	2023	2022	Var. %
Propiedades de inversión a valor razonable	10,468,605	10,181,801	2.8%

Las propiedades de inversión incluyen 26 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$10,468.6 millones, un incremento de MXN\$286.8 millones o 2.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$10,181.8 millones. Esto se debe principalmente a la valuación realizada de mercado al cierre del tercer trimestre del año.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

Mobiliario, equipo y adaptaciones	2023	2022	Var. %
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,535	42,406	(11.5%)
Derechos de uso de arrendamiento	66,679	56,867	17.3%

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2023 ascendió a MXN\$37.5 millones, mostrando una disminución por MXN\$4.9 millones o 11.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Esto corresponde principalmente a bajas de activos por MXN\$1.9 millones ocurridas durante el tercer trimestre de 2023 y a la depreciación de activos reconocida en resultados durante este periodo.

Los derechos de uso de arrendamiento al 30 de septiembre de 2023 ascendieron a MXN\$66.7 millones, alcanzando un incremento de 17.3% respecto del saldo al 31 de diciembre de 2022. El incremento se origina por el reconocimiento del arrendamiento de las nuevas oficinas corporativas en la ciudad de Monterrey, N.L.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	2023	2022	Var. %
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	868,909	775,963	12.0%

Las otras inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2023 ascendieron a MXN\$868.9 millones, mostrando un incremento de MXN\$92.4 millones o 12.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$776.0 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente a aportaciones efectuadas durante el 3T23 al Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), por el cual PLANIGRUPO mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, por un monto de MXN\$61.9 millones, así como al reconocimiento a valor de mercado de la inversión en asociada.

Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados	2023	2022	Var. %
Instrumentos financieros derivados de cobertura	61,247	93,288	(34.3%)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2023 es de MXN\$61.2 millones, que representa una disminución de MXN\$32.0 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era MXN\$93.3 millones. La variación en este rubro corresponde a los cargos a resultados y al resultado integral de la valuación de los instrumentos de cobertura de tasas de interés mantenido por PLANIGRUPO.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	1,209,401	1,213,545	(0.3%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	78,153	243,271	(67.9%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	178,394	356,108	(49.9%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	138	1,809	(92.4%)
Impuestos a la utilidad	35,090	62,401	(43.8%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	5,850	3,555	64.6%
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	49,662	0.0%
Total	1,556,688	1,930,351	(19.4%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente a la disminución de proveedores y otras cuentas por pagar por MXN\$165.1 millones, ocasionada principalmente por el cambio de control ante la compra de PLANIGRUPO por Grupo México Infraestructura, así como por la reducción de impuestos a la utilidad de \$27.3 millones, derivado de los pagos de ISR anual del ejercicio 2022, las cuales se ven parcialmente compensadas por incrementos en impuestos por pagar y pasivos acumulados de MXN\$32.9 millones.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante	1,209,401	1,213,545	(0.3%)
Deuda a largo plazo	3,599,432	3,663,050	(1.7%)
Total	4,808,833	4,876,595	(1.4%)

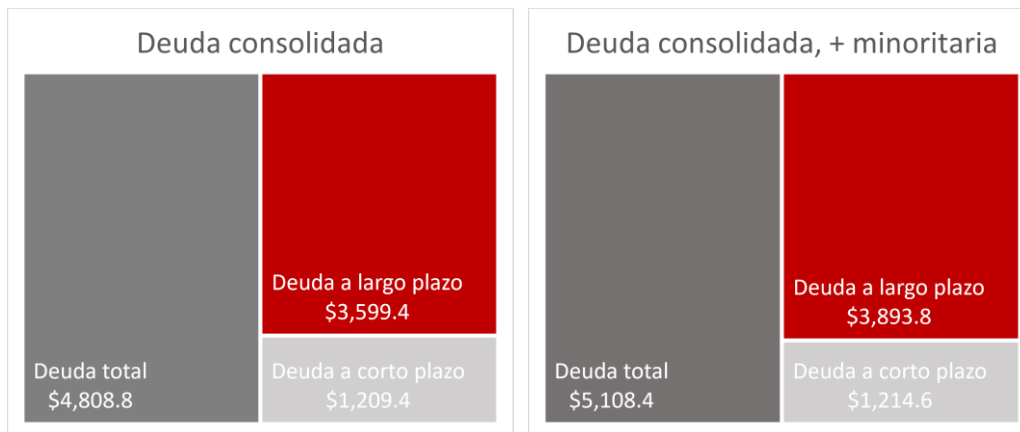
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los pagos de principal efectuados durante los nueve meses del año conforme a las tablas de amortización correspondientes.

PLANIGRUPO cuenta con dos créditos con Metlife México, S. A. ("Metlife") que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN\$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro es por MXN\$325.5 millones correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. En la fecha antes mencionada, se firmó la extensión de ambos créditos, aplazando sus vencimientos hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente. La administración de PLANIGRUPO se encuentra en negociaciones con Metlife y otras instituciones financieras para el refinanciamiento de dichos créditos en 2024.

Perfil de deuda

Institución financiera	Tasa	Moneda	Hasta 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	Más de 4 años	Deuda total
Metlife	11.06%	MXN	1,112,659	17,230	19,272	1,685,361	-	2,834,521
BBVA	9.98%	MXN	96,742	81,559	106,986	128,329	1,460,695	1,874,311
BanBajío	14.50%	MXN	-	50,000	-	-	-	50,000
HSBC	13.45%	MXN	-	50,000	-	-	-	50,000
Deuda consolidada	10.73%		1,209,401	198,789	126,257	1,813,690	1,460,695	4,808,833
Citibanamex ⁽¹⁾	6.98%	MXN	5,190	5,711	6,284	6,914	275,490	299,589
Minoritaria	6.98%		5,190	5,711	6,284	6,914	275,490	299,589
Total	10.47%		1,214,591	204,500	132,541	1,820,604	1,736,186	5,108,422

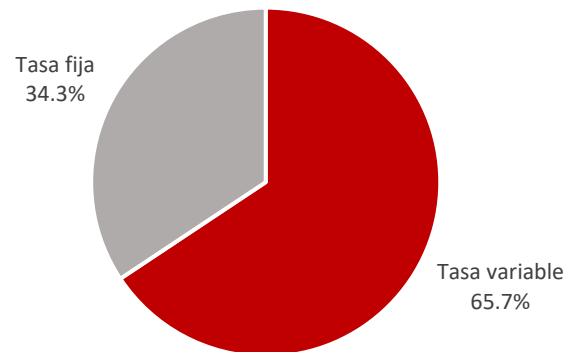
(1) Cifras ajustadas a la participación de PLANIGRUPO de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 60.0%



El LTV de PLANIGRUPO al 3T23 fue de 35.9% sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, de 34.9% considerando la propiedad con participación no controladora.

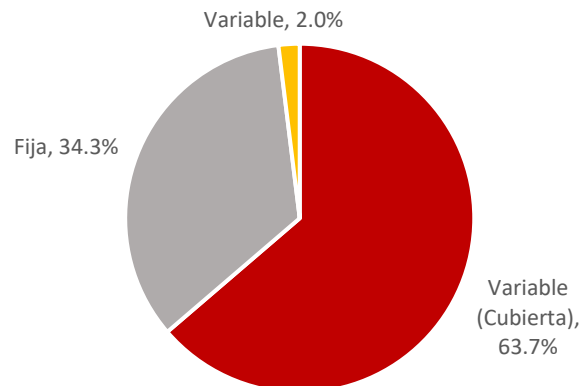
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

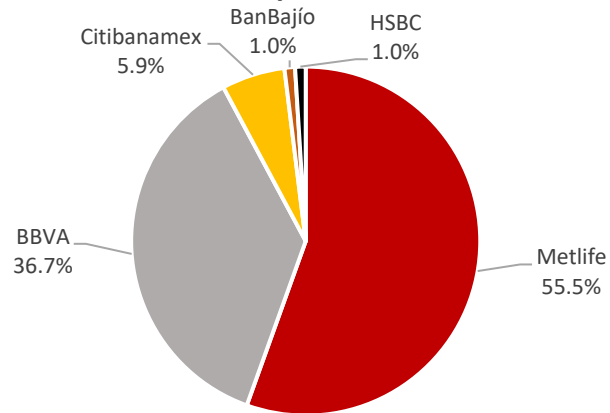


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es de 10.47% al 30 de septiembre de 2023.

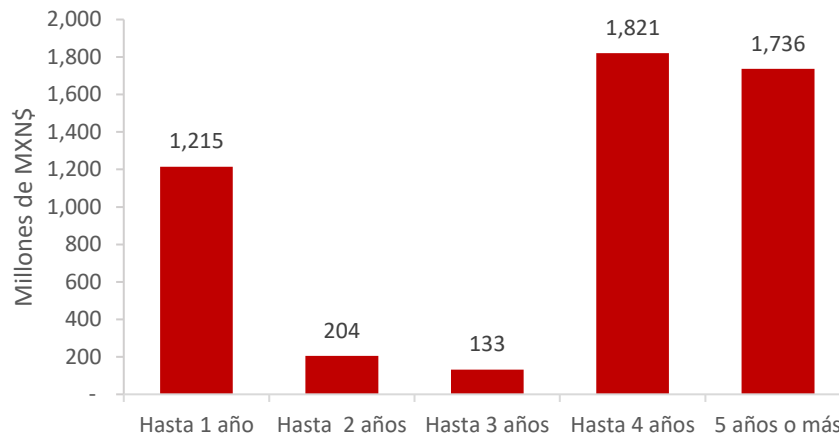
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

El saldo del capital social al 30 de septiembre de 2023 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2022.

Al cierre del 3T23, PLANIGRUPO cuenta con 331,151,874 acciones en circulación representativas del capital social, de las cuales: (i) 318,390,076 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas; y (ii) 12,761,798 acciones se encuentran suscritas y pendientes de adjudicación y pago conforme al Plan de Acciones para ejecutivos de la sociedad. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

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 30 de septiembre de 2023.

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 2023, nuestra liquidez era de MXN\$752.8 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 5.8% de nuestros activos totales.

Al 30 de septiembre de 2023, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$803.9 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, a la fecha de este reporte PLANIGRUPO se encuentra estudiando las opciones de refinanciamiento de los créditos con vencimiento en 2024. La Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Operaciones fuera de los Estados Financieros

A la fecha de este reporte, PLANIGRUPO no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2023, incurrimos en inversiones de capital por \$5.5 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN 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, se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9. Sin embargo, 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 2023, el 97.0% 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. El valor razonable es de MXN\$61.2 millones.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2023 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 30 de septiembre de 2023, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$803.9 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, a la fecha de este reporte PLANIGRUPO se encuentra estudiando las opciones de refinanciamiento de los créditos con vencimiento en 2024. La Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

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 de manera continua.

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 los 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, en específico 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, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo con la NIIF 9.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de septiembre de 2023, 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.

NUESTRO ENFOQUE ASG

En Planigrupo somos conscientes de los impactos que tenemos en el medio ambiente y la sociedad, así como de nuestro deber fiduciario con todos nuestros grupos de interés.

En materia de ASG, durante el tercer trimestre de 2023:

- Hemos realizado la capacitación al equipo de inversiones en temas de ASG
 - Workshop de gestión de riesgos y control interno: Adoptar un enfoque sistémico para identificar, evaluar y responder a los riesgos relacionados con el cambio climático en las operaciones, así como un modelo de defensa de Control Interno.
 - Workshop en proyectos de inversión: Vinculación con el cumplimiento de la taxonomía sostenible en México propuesta por la SHCP, relevancia de ESG en el proceso de ciclo de vida de los proyectos de infraestructura, así como buenas prácticas en el sector.
- Se realizó un cuestionario a los directivos de Planigrupo para fortalecer la estrategia ASG
 - Cuestionario “ESG Risk Rating”: es una herramienta que ayuda a entender el desempeño de la empresa en temas ASG.
- Publicamos nuestro segundo reporte de sustentabilidad que comprende las actividades del año 2022 y los avances que tuvimos en la gestión de nuestros temas materiales:
<http://cdn.investorcloud.net/plani/InformacionFinanciera/InformesAnuales/2022-Anual.pdf>
- Lanzamos nuestro micrositio ASG en el cual se exponen las principales acciones realizadas por el grupo en los ejes ambiental, social y de gobierno corporativo: <https://planiesg.herokuapp.com/es/>
- Continuamos procurando una mayor optimización del consumo de energía y agua en nuestras propiedades, en donde estamos implementando sistemas de monitoreo de consumo energético.
- Estamos reforzando la vinculación con las comunidades donde se encuentran nuestras propiedades, brindando capacitaciones en materia de sostenibilidad, entre otras actividades, con iniciativas como la Escuela más Grande del Mundo que brinda internet de alta velocidad a jóvenes, entre otras..
- Seguimos impulsando una mayor participación de los comités que integran nuestro Gobierno Corporativo en la gestión, monitoreo y mitigación de los riesgos climáticos.
- En el camino hacia una empresa que busca reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero, continuamos con un análisis de factibilidad para incorporar la energía fotovoltaica (paneles solares) en algunas de nuestras plazas.
- Se han atendido cuatro temas materiales más, habiendo atendido así ya ocho de 12 temas identificados por nuestros grupos de interés
 - Temas atendidos:
 - Ética en los negocios
 - Gobierno corporativo
 - Administración de riesgos
 - Resiliencia del modelo de negocios
 - Temas implementándose en 2023:
 - Compromiso de los colaboradores
 - Prácticas laborales
 - Salud y seguridad de los colaboradores
 - Satisfacción de los colaboradores

Asimismo, estamos enfocando nuestros esfuerzos en la definición de nuevas políticas ASG, que irán de la mano con los temas materiales más importantes para los grupos de interés de Planigrupo y los KPIs definidos en el reporte de sustentabilidad.

Ligamos nuestros enfoques sobre los temas que consideramos materiales para nuestro negocio, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas:



Planigrupo aporta en este objetivo mediante la creación de oportunidades laborales, proporcionando condiciones de trabajo dignas a empleados y proveedores e impactando positivamente en las comunidades locales



En la empresa hemos adoptado políticas y procedimientos para garantizar los mismos derechos y oportunidades laborales para las mujeres, fomentando así el crecimiento económico y el desarrollo social.



Planigrupo aporta a la creación de puestos de trabajo decentes en las comunidades en las que operamos. Todas las mujeres y hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, cuentan con condiciones laborales atractivas, y cada vez nos acercamos más a la igualdad de remuneración por trabajo del mismo valor. Dentro de esto, protegemos los derechos laborales y promovemos un entorno de trabajo seguro y sin riesgos para todos los trabajadores de Planigrupo.



Proporcionamos condiciones laborales dignas a través de toda nuestra cadena de valor, especialmente para grupos desfavorecidos, redistribuyendo de forma más igualitaria los salarios a los colaboradores, implantando mecanismos para evitar la evasión fiscal y fomentando proyectos de cooperación al desarrollo.



En Planigrupo fomentamos las infraestructuras y procesos sostenibles; preservando el patrimonio cultural y natural; impactando positivamente en las ciudades y asentamientos humanos en los que opera e invirtiendo en la protección de las personas potencialmente afectadas por desastres naturales.



En Planigrupo incorporamos el respeto a los derechos humanos y procesos de transparencia en la organización, evitando cualquier forma de violencia con los grupos vulnerables. Contamos con nuestro código de ética, promovemos acciones en materia de transparencia y anticorrupción.



En Planigrupo somos partícipes de la promoción de las inversiones en favor de México, por lo cual trabajamos con inquilinos de talla nacional e internacional. Promovemos el trabajo entre el sector público y privado, así como la cooperación con la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas para impulsar el desarrollo económico local.

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

1. El 24 de julio de 2023, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Segundo Trimestre de 2023.
2. El 6 de octubre de 2023, PLANIGRUPO informó al público inversionista sobre el sensible fallecimiento del Ingeniero Xavier García de Quevedo Topete, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y Vicepresidente Ejecutivo de Grupo México.
3. El 14 de octubre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ratificó a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (“Deloitte”) como auditor externo de PLANIGRUPO y subsidiarias.

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 incorporadas 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.

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 27 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 95.1%, los cuales generaron un NOI consolidado de MXN\$ 283.8 millones durante el 3T23 y de MXN\$ 559.9 millones durante el periodo 9M23, proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

GLOSARIO

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 (también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), se calcula como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos) neto, *más* depreciación y amortización.

ESG. Por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa.

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 la ratio de un préstamo con 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. Esta 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.

CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

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, 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 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 tres 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, gastos de estacionamiento, estimación para cuentas incobrables, gastos de administración inmobiliarios, 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.

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 estimados 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.

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 26 participaciones controladoras y una participación no controladora. También administramos nueve centros comerciales, en los que previamente teníamos participación controladora.

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.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del tercer trimestre 2023.

Fecha: martes 24 de octubre de 2023

Hora: 12:00 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /14:00 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

Acceso a la conferencia telefónica:

México e Internacional vía Zoom: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_A1Yke-icQHmmmXWwsHbGSQ

Teléfonos de marcación

México: +52 558 659 6002 o +52 554 161 4288

Estados Unidos: +1 929 205 6099 (New York) ó +1 346 248 7799 (Houston)

Webinar ID: 863 7893 3674

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

Estados Consolidados de Resultado Integral	3T23	3T22	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 299,483	285,946	4.7%
Honorario por administración inmobiliaria	3,807	5,488	(30.6%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	18,116	15,062	20.3%
Total de ingresos	321,406	306,496	4.9%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(41,888)	(42,107)	0.5%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,893)	(12,065)	76.0%
Gastos de administración inmobiliarios	(1,742)	(2,982)	41.6%
Sueldos y salarios	(37,037)	(63,446)	41.6%
Depreciación y amortización	(5,021)	(2,952)	(70.1%)
Gastos generales	(42,372)	(36,744)	(15.3%)
Total de costos y gastos de operación	(130,953)	(160,296)	18.3%
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	133,099	10,968	1113.5%
Otros ingresos, neto	602	2,438	(75.3%)
Total de otros gastos, neto	133,701	13,406	897.3%
Utilidad de operación	324,154	159,606	103.1%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(134,690)	(147,285)	8.6%
Gasto por intereses arrendamiento	(1,096)	(782)	(40.2%)
Ingreso por intereses	6,633	6,135	(8.1%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(11,189)	(8,214)	(36.2%)
Pérdida en cambios, neta	(448)	35	1380.0%
Costo financiero, neto	(140,790)	(150,111)	6.2%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	20,764	33,281	(37.6%)
Utilidad por operaciones discontinuadas	-	31,805	(100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	204,128	74,581	173.7%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(15,080)	(7,914)	(90.5%)
Diferidos	(39,525)	(14,295)	(176.5%)
Total impuestos a la utilidad	(54,605)	(22,209)	(145.9%)
Utilidad neta consolidada	\$ 149,523	52,372	185.5%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	149,523	40,900	265.6%
Participación no controladora	-	11,472	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 149,523	52,372	185.5%
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(6,998)	24,370	(128.7%)
Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas	-	8,257	(100.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 142,525	84,999	67.7%

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

Estados Consolidados de Resultado Integral	9M23	9M22	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 886,937	831,830	6.6%
Honorario por administración inmobiliaria	11,298	16,463	(31.4%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	58,267	48,506	20.1%
Total de ingresos	956,502	896,799	6.7%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(123,111)	(117,706)	(4.6%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(10,914)	(29,768)	63.3%
Gastos de administración inmobiliarios	(5,487)	(8,797)	37.6%
Sueldos y salarios	(146,079)	(187,067)	21.9%
Depreciación y amortización	(9,275)	(9,336)	0.7%
Gastos generales	(116,592)	(93,146)	(25.2%)
Total de costos y gastos de operación	(411,458)	(445,820)	7.7%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	281,307	300,027	(6.2%)
Otros gastos, neto	(741)	(28,524)	(97.4%)
Total de otros gastos, neto	280,566	271,503	3.3%
Utilidad de operación	825,610	722,482	14.3%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(405,403)	(370,082)	(9.5%)
Gasto por intereses arrendamiento	(3,225)	(2,229)	(44.7%)
Ingreso por intereses	26,093	21,149	(23.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(49,906)	(14,331)	(248.2%)
Pérdida en cambios, neta	(796)	(189)	(321.2%)
Costo financiero, neto	(433,237)	(365,682)	(18.5%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	71,711	72,312	(0.8%)
Utilidad por operaciones discontinuadas	-	88,761	(100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	464,084	517,873	(10.4%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(33,320)	(42,765)	22.1%
Diferidos	(90,823)	(111,457)	18.5%
Total impuestos a la utilidad	(124,143)	(154,222)	19.5%
Utilidad neta consolidada	\$ 339,941	363,651	(6.5%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	339,941	332,013	2.4%
Participación no controladora	-	31,638	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 339,941	363,651	(6.5%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	28,873	21,823	32.3%
Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas	-	11,894	(100.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 368,814	397,368	(7.2%)

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera	2023	2022	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 186,109	320,575	(41.9%)
Cuentas por cobrar, neto	25,131	15,301	64.2%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	352,982	383,645	(8.0%)
Pagos anticipados	181,080	337,256	(46.3%)
Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo	7,504	4,654	61.2%
Total de activo circulante	752,806	1,061,431	(29.1%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10,468,605	10,181,801	2.8%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,535	42,406	(11.5%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	54,957	47,996	14.5%
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,217	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	868,909	775,963	12.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	477,720	477,720	0.0%
Instrumentos financieros derivados	61,247	93,288	(34.3%)
Activos intangibles	35,739	35,739	0.0%
Depósitos en garantía	10,037	10,775	(6.8%)
Efectivo restringido	100,256	88,989	12.7%
Total de activo no circulante	12,119,223	11,758,894	3.1%
Total del activo	\$ 12,872,029	12,820,325	0.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,209,401	1,213,545	(0.3%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	78,153	243,271	(67.9%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	178,394	356,108	(49.9%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	138	1,809	(92.4%)
Impuestos a la utilidad	35,090	62,401	(43.8%)
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	5,850	3,555	64.6%
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	49,662	0.0%
Total de pasivo circulante	1,556,688	1,930,351	(19.4%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,599,432	3,663,050	(1.7%)
Impuestos a la utilidad diferidos	995,011	904,188	10.0%
Rentas anticipadas	91,085	54,287	67.8%
Depósitos en garantía	69,934	73,469	(4.8%)
Obligaciones por beneficios al retiro	24,144	24,857	(2.9%)
Pasivo por derechos de uso a largo plazo	55,435	48,469	14.4%
Total de pasivo no circulante	4,835,041	4,768,320	1.4%
Total del pasivo	6,391,729	6,698,671	(4.6%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Pagos basados en acciones	96,161	106,331	(9.6%)
Utilidades retenidas	1,752,602	1,190,572	47.2%
Utilidad neta	339,941	562,028	(39.5%)
Otros resultados integrales	37,173	8,300	347.9%
Total de capital contable	6,480,300	6,121,654	5.9%
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,872,029	12,820,325	0.4%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	3T23	3T22	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 339,941	363,651	(6.5%)
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(281,307)	(303,010)	(7.2%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(71,711)	(72,312)	(0.8%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	49,906	17,928	178.4%
Depreciación y amortización	4,014	5,975	(32.8%)
Amortización derechos arrendamiento	5,261	3,361	56.5%
Impuestos a la utilidad	124,143	154,222	(19.5%)
Intereses a favor	(26,093)	(24,184)	7.9%
Intereses a cargo	408,628	489,944	(16.6%)
Subtotal	552,782	635,575	(13.0%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(9,830)	38,497	(125.5%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	30,663	(48,539)	(163.2%)
Pagos anticipados	156,176	11,535	1253.9%
Depósitos en garantía	739	885	(16.5%)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	(165,119)	(15,675)	953.4%
Anticipo de rentas	48,636	(2,346)	(2173.1%)
Impuestos y gastos acumulados	(177,712)	73,813	(340.8%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	(1,671)	(1,550)	7.8%
Beneficio a los empleados	(713)	(111)	542.3%
Pagos basados en acciones	(10,170)	-	100.0%
Impuestos a la utilidad pagados	(60,631)	(101,113)	(40.0%)
Intereses pagados	(390,864)	(448,550)	(12.9%)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de operación	(27,714)	142,421	(119.5%)
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(5,497)	(279,223)	98.0%
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	857	(6,712)	112.8%
(Aportaciones) distribuciones de fideicomiso asociado	(21,235)	59,627	135.6%
Intereses cobrados	26,093	24,184	(7.9%)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	218	(202,124)	(100.1%)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes	-	(89,234)	(100.0%)
Préstamos obtenidos	-	425,000	(100.0%)
Pagos del principal de préstamos	(85,527)	(297,086)	71.2%
Pago de arrendamientos	(8,760)	(4,811)	82.1%
Instrumentos financieros derivados pagados	(1,416)	(99,847)	(98.6%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	(95,703)	(65,978)	45.1%
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(123,199)	(125,681)	(2.0%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	409,564	625,897	(34.6%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 286,365	500,216	(42.8%)

* * * * *



Conferencia telefónica

Fecha: martes 24 de octubre de 2023

Hora: 12:00 PM (CDMX)

14:00 PM (Nueva York)

Participantes

Ricardo Arce – CEO

Fernando Villarreal – CFO

Karime Garza - COO

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 3T23, por favor utilice el siguiente enlace:

[HTTP://WEBCAST.INVESTORCLOUD.NET/PLANIGRUPO/INDEX.HTML](http://WEBCAST.INVESTORCLOUD.NET/PLANIGRUPO/INDEX.HTML)

Publicación de Resultados del Tercer Trimestre de 2023: lunes 24 de octubre de 2023 (después del cierre del mercado).

Grabación: Disponible 60 minutos después de la conferencia en: www.planigrupo.com.mx