



Creando valor

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2021

Para mayor información contactar a :

Director de Finanzas
Conrado Alba Brunet

 calba@planigrupo.com
 (55) 99 -77- 08-70 Ext. 112

Relaciones con Inversionistas
Adrián Araujo González

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

Clave de Cotización: PLANI
Resultados del Tercer Trimestre 2021

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2021

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 26 de octubre 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 tercer trimestre de 2021 (en lo sucesivo el “3T21”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 (en lo sucesivo “9M21”).

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.
- **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 el ratio de un préstamo en relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.

- **Deuda Neta**, se refiere al saldo total de la deuda *menos* efectivo y equivalentes de efectivo.
- **NOI**, por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *netos de* la estimación para cuentas incobrables, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO continúa cumpliendo lineamientos y normativas en cada uno de nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en Estado de México como en Monterrey. Permanecemos al tanto de la evolución de la pandemia, así como al avance en la vacunación, lo que nos permite tener mejores perspectivas de la situación económica y social en el corto y mediano plazo.
- La tendencia de recuperación en la afluencia continuó durante el 3T21, reflejando el incremento de la confianza en los visitantes, así como el manejo adecuado de medidas sanitarias y de prevención en nuestros centros comerciales.
- Al 3T21, el 90.5% del personal de Planigrupo se encontraba total o parcialmente vacunado, de este total, el 40.7% contaba con la vacunación completa, mientras que el 49.8% había recibido sólo una dosis de la vacuna. Sólo el 9.5% del total del personal está en espera de su primera dosis.
- Durante el 3T21, PLANIGRUPO recibió aproximadamente 24.2 millones de visitantes lo que, comparado contra el mismo trimestre del año anterior, representa un aumento de 20.6%. Por otro lado, durante el periodo los cines retomaron sus actividades, factor que comienza a favorecer la afluencia hacia nuestros centros comerciales.
- Por otra parte, se han ido regularizando las condiciones contractuales con nuestros inquilinos, finalizando en gran medida los acuerdos especiales otorgados por la pandemia, y siempre privilegiando la relación de largo plazo con nuestros inquilinos. Cabe mencionar que durante este periodo se firmaron convenios con las cadenas cinematográficas, lo que permitirá la recuperación paulatina de ingresos por rentas con este giro comercial.

- PLANIGRUPO reportó un total de aproximadamente 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 3T21¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados.
- Al finalizar el 3T21, la tasa de ocupación fue del 91.7%, la cual considera las propiedades estabilizadas² y excluye el inmueble de *Urban Village Ciudadela* (antes *Urban Village Patria*) debido a que se encuentra en proceso de redesarrollo³. Dicha tasa de ocupación compara con un 93.7% observado en el 3T20.
- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T21 fue de Ps. 164.4, igual al Ps. 164.4 observado en el mismo trimestre del año anterior.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- La recuperación de nuestros indicadores y métricas financieras continuó durante el 3T21, apoyada por el repunte de la actividad económica, y a la continuidad de la política de control de gastos de la empresa y la eficiencia de recursos. Lo anterior se logró junto a una gestión activa con arrendatarios y acreedores financieros.
- El servicio de deuda continúa pagándose de manera regular considerando el calendario original. Cabe mencionar que durante el trimestre se finalizó con la mayoría de las reprogramaciones pactadas en 2020. Por otro lado, se ha logrado generar flujo excedente y métricas superiores a las estimadas pese a que el Banco Central continúa su ciclo restrictivo aumentando la tasa de referencia.
- Los ingresos consolidados correspondientes al 3T21 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 377.4 millones, lo que representa un incremento del 18.4% con respecto al 3T20, trimestre en el que se tuvo el efecto más importante de la pandemia.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 9M21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,069.3 millones, lo que representa un incremento del 7.3% con respecto al periodo de 9M20. Habrá que recordar que durante el 1T20 no se había declarado la emergencia sanitaria ocasionada por el virus COVID-19.
- El NOI consolidado para el 3T21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 295.1 millones, lo cual representa un incremento de 27.7% con respecto al 3T20.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 9M21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 827.7 millones, lo cual representa un incremento de 7.4% con respecto al periodo de 9M20.
- El EBITDA consolidado para el 3T21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 226.1 millones, lo cual representa un incremento del 38.4% con respecto al 3T20.

¹ Con respecto a ABR equivalente, incluye Urban Village Ciudadela, actualmente en proceso de redesarrollo, así como los m² de Paseo Hipódromo, en proceso de estabilización.

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

³ La tasa de ocupación de propiedades estabilizadas incluyendo Urban Village Ciudadela fue de 91.3%

- El EBITDA acumulado respecto al periodo 9M21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 628.2 millones, lo cual representa un incremento del 7.4% con respecto al periodo de 9M20.
- La deuda financiera consolidada al 30 de septiembre de 2021 fue de Ps. 6,342.7 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de septiembre de 2021 fue de Ps. 6,601.4 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Todos sabemos que 2021 ha sido un año complejo y con retos importantes. No obstante, el panorama nacional frente a la pandemia ocasionada por el Covid-19 muestra efectos más moderados dado que la población se encuentra más informada y está adecuando su comportamiento a la nueva normalidad. Se ha observado un progreso importante en la vacunación, hecho que ha favorecido la movilidad de la población y, por tanto, el crecimiento económico. Sin embargo, durante este 3T21 se afrontó la tercera ola de contagios de Covid-19, lo cual restringió algunas actividades económicas en ciertas regiones del país. Es importante mencionar que, al cierre del trimestre, los semáforos epidemiológicos mostraban sólo cuatro estados en naranja, por lo que el efecto de la tercera ola fue limitado.

Como ya se ha mencionado, nuestro portafolio está conformado por una mezcla de tiendas de autoservicio, bancos, farmacias, tiendas de conveniencia entre otros giros considerados como actividades esenciales, lo que reafirma la resiliencia de nuestro modelo de negocio. Lo anterior, ha permitido que en el periodo analizado continúe la recuperación de nuestras métricas financieras.

Continúa siendo prioritaria la preservación de las relaciones a largo plazo con los arrendatarios. Después del apoyo brindado a nuestros inquilinos por la pandemia, prácticamente se ha logrado la regularización de las condiciones contractuales con los mismos. Así también, se firmaron convenios con las cadenas de complejos cinematográficos, y nuestro porcentaje de cobranza comienza a mostrar niveles cercanos a los observados antes de la pandemia.

Se mantiene como prioridad el brindar un ambiente higiénico y seguro para nuestros visitantes, por lo que se continua con las medidas sanitarias y el cumplimiento de lineamientos oficiales en los estados donde tenemos presencia. Lo anterior, permitió que la afluencia por el trimestre fuera de aproximadamente 24.2 millones de visitantes, lo que representa un incremento del 20.6% comparado con el mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente, la estrategia financiera de control de gastos continúa buscando siempre la eficiencia de los recursos. Esto ha permitido mantener niveles de liquidez adecuados, cumpliendo cabalmente con el servicio de deuda.

Los ingresos totales del 3T21 alcanzaron los Ps. 377.4 millones, registrando un incremento del 18.4%, en comparación con el 3T20. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 295.1 millones, generando un incremento del 27.7%. El EBITDA del periodo alcanzó los Ps. 226.1 millones, registrando un crecimiento de 38.4%.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales estabilizados a lo largo de la República Mexicana al finalizar el 3T21 fue de 91.7%, excluyendo el inmueble de *Urban Village Ciudadela* (antes *Urban Village Patria*) debido a que se encuentra en proceso de redesarrollo. Dicha tasa de ocupación compara con un 93.7% observado en el 3T20.

En materia de ESG, Planigrupo continua con iniciativas de relevancia social: “La Escuela más grande del Mundo”, que apoya la educación de niños y jóvenes durante la pandemia proveyendo espacios seguros con internet de alta velocidad; “Banco de Tapitas”, que ayuda al pago de quimioterapias de niños con cáncer; y el reciclaje de 13 toneladas de plástico a través de la implementación de máquinas de reciclaje en algunos de nuestros Centros Comerciales.

Asimismo, hemos concluido nuestro análisis de materialidad, y estamos definiendo las políticas ESG de acuerdo a la estrategia a seguir, alineada con los temas materiales determinados por los grupos de interés de Planigrupo.

Por último, es importante recalcar que nuestro modelo de negocio se soporta en alianzas estratégicas de largo plazo con inquilinos premium, en una fortaleza operativa y una solidez financiera. Lo anterior permite que continúe la recuperación en la medida que se materialice el dinamismo de la economía nacional.

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 36 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 m²⁴. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla y sub-áncla líderes en el sector comercial. Al concluir el 3T21 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de aproximadamente 1,00 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 3T21 y 3T20, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	9M 2021 ^[1]	9M 2020 ^[1]	Var. %	3T 2021 ^[1]	3T 2020 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,069,342	996,952	7.3%	377,350	318,835	18.4%
Estimación para cuentas incobrables	(38,951)	(40,137)	(3.0%)	(11,504)	(28,296)	(59.3%)
Ingresos totales- netos	1,030,391	956,815	7.7%	365,846	290,539	25.9%
NOI	827,681	770,709	7.4%	295,141	231,115	27.7%
Margen de NOI ^[2]	80.3%	80.5%	(0.2%)	80.7%	79.5%	1.1%
EBITDA	628,180	585,121	7.4%	226,135	163,386	38.4%
Margen de EBITDA ^[2]	61.0%	61.2%	(0.2%)	61.8%	56.2%	5.6%
FFO ^[3]	117,511	293,769	(60.0%)	60,959	94,458	(35.5%)
FFO Ajustado ^[3]	105,284	287,645	(63.4%)	58,350	93,370	(37.5%)

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

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

^[3] 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.

⁴ Incluye los m² de Paseo Hipódromo el cual se encuentra en proceso de estabilización.

CONCILIACIÓN NOI

	9M 2021 ^[1]	9M 2020 ^[1]	Var. %	3T 2021 ^[1]	3T 2020 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	1,059,286	986,881	7.3%	374,535	316,163	18.5%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	10,056	10,071	(0.1%)	2,815	2,672	5.4%
Estimación para cuentas incobrables	(38,951)	(40,137)	(3.0%)	(11,504)	(28,296)	(59.3%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(166,958)	(147,418)	13.3%	(58,947)	(46,790)	26.0%
Costo de personal operativo	(35,752)	(38,688)	(7.6%)	(11,758)	(12,634)	(6.9%)
NOI	827,681	770,709	7.4%	295,141	231,115	27.7%
Margen de NOI^[2]	80.3%	80.5%	(0.2%)	80.7%	79.5%	1.1%

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

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

CONCILIACIÓN EBITDA

	9M 2021 ^[1]	9M 2020 ^[1]	Var. %	3T 2021 ^[1]	3T 2020 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	1,069,342	996,952	7.3%	377,350	318,835	18.4%
Costos de operación	(179,501)	(161,247)	11.3%	(63,177)	(50,768)	24.4%
Gastos de operación ^[3]	(285,607)	(275,117)	3.8%	(96,642)	(112,085)	(13.8%)
Otros ingresos, neto	(41,028)	(175,598)	(76.6%)	18,289	(25,612)	(171.4%)
Utilidad de operación	563,206	384,990	46.3%	235,820	130,370	80.9%
Disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	45,016	191,212	(76.5%)	(18,684)	37,898	(149.3%)
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	4,499	(12,048)	(137.3%)	4,499	(12,048)	(137.3%)
Depreciación y amortización	15,459	20,967	(26.3%)	4,500	7,166	(37.2%)
EBITDA	628,180	585,121	7.4%	226,135	163,386	38.4%
Margen de EBITDA^[2]	61.0%	61.2%	(0.2%)	61.8%	56.2%	5.6%

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

^[2] Margen de 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.

^[3] En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Al 30 de septiembre de 2021 el monto capitalizado asciende a \$2.5 millones. Los gastos de operación del 9M21 y 3T21 no incluyen la provisión de plan de acciones, que al 30 de septiembre de 2021 ascendió a Ps. 14.7 millones.

CONCILIACIÓN FFO

	9M 2021 ^[1]	9M 2020 ^[1]	Var. %	3T 2021 ^[1]	3T 2020 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad (pérdida) neta	128,089	(36,343)	(452.4%)	69,441	(737)	(9522.1%)
Disminución (incremento) en el valor razonable de propiedad de inversión	45,016	191,212	(76.5%)	(18,684)	37,898	(149.3%)
Depreciación y amortización	15,459	20,967	(26.3%)	4,500	7,166	(37.2%)
Intereses devengados ^[2]	378,145	444,838	(15.0%)	127,625	134,237	(4.9%)
Intereses pagados	(464,370)	(273,736)	69.6%	(146,477)	(65,444)	123.8%
Valuación de instrumentos financieros derivados	2,817	2,624	7.4%	1,003	987	1.6%
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	12,979	(12,048)	(207.7%)	12,979	(12,048)	(207.7%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(624)	(43,745)	(98.6%)	10,572	(7,601)	(239.1%)
FFO	117,511	293,769	(60.0%)	60,959	94,458	(35.5%)

FFO AJUSTADO						
FFO	117,511	293,769	(60.0%)	60,959	94,458	(35.5%)
CAPEX de Mantenimiento	(12,227)	(6,124)	99.7%	(2,609)	(1,088)	139.8%
FFO ajustado	105,284	287,645	(63.4%)	58,350	93,370	(37.5%)

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

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

LTV

	3T 2021 ^[1]	3T 2020 ^[1]	Var. %
LTV	39.1%	39.2%	(0.1%)

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

2) Indicadores Operativos

	Septiembre 30 2021	Septiembre 30 2020	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	35	35	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	806,000	806,000	0.0%
Ocupaciones (1)	91.7%	93.3%	(1.7)%

^[1] Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora.

2.1) Portafolio en Operación

Al 3T21, 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 3T21:

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	6.32%	85.34%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,400	4.23%	94.45%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,856	4.41%	98.08%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.63%	90.33%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,074	3.58%	62.07%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.15%	92.17%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,847	3.30%	97.47%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,306	3.36%	94.64%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,284	4.95%	96.58%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.03%	84.79%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,796	3.42%	78.24%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,440	3.25%	96.11%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,207	2.12%	93.21%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.13%	95.46%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,038	2.71%	91.22%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.03%	88.22%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,774	2.31%	81.97%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.24%	98.41%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.92%	76.41%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,568	1.91%	81.53%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.00%	91.58%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.22%	100.00%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.22%	100.00%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.32%	97.23%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.32%	85.42%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,583	1.92%	91.46%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,079	1.61%	94.91%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.50%	95.76%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.34%	93.33%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	8,371	1.03%	84.23%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.29%	99.68%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	28,049	3.45%	92.71%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,874	6.75%	97.51%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,523	2.16%	97.44%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.11%	85.26%

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

[2] Centro comercial en proceso de redesarrollo.

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

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 3T21, los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 806,000 m² de ABR⁵. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

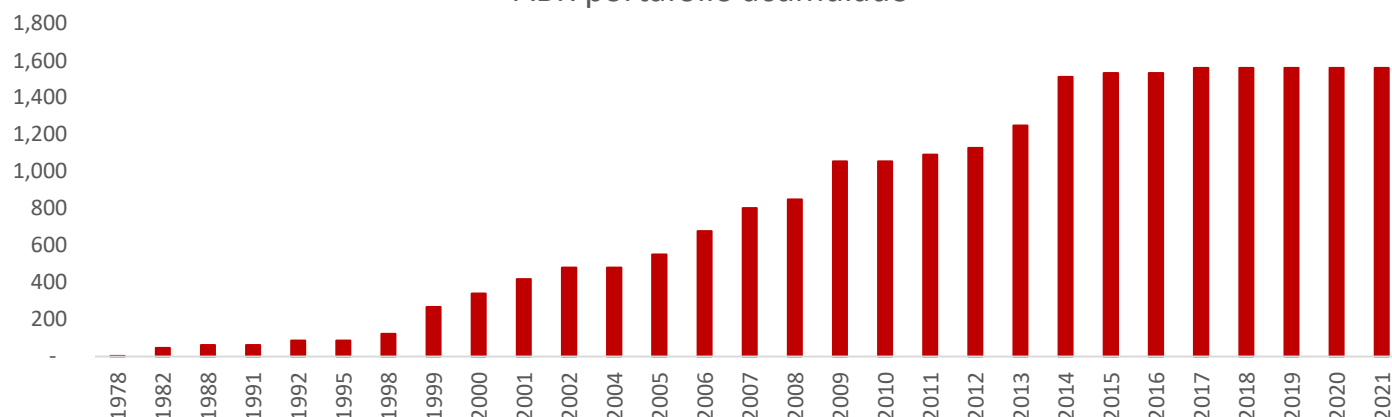
⁵ No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

2.3) Ocupación

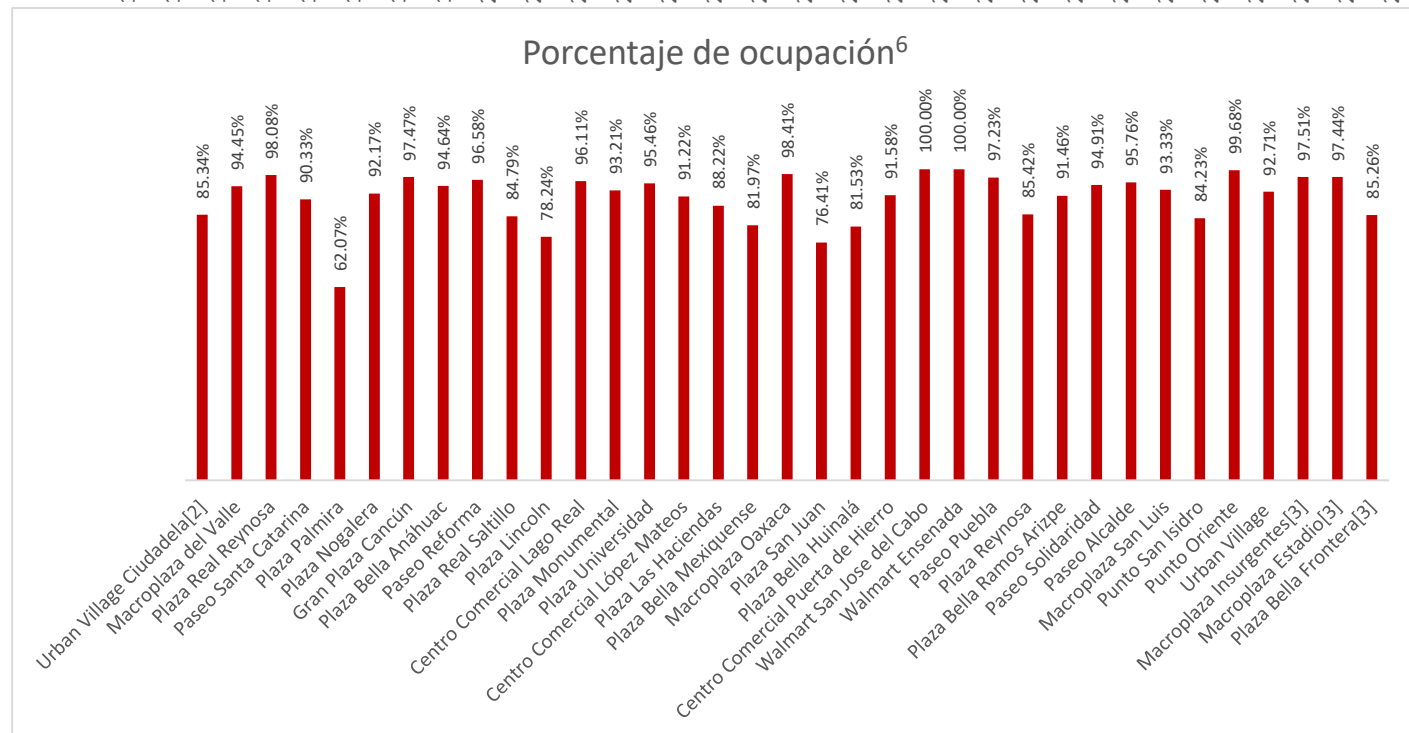
Al 3T21, la tasa de ocupación fue del 91.7% la cual considera las propiedades estabilizadas⁶ y excluye el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) en proceso de redesarrollo.

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

ABR portafolio acumulado



Porcentaje de ocupación⁶



⁶ No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.

Características de los Contratos de Arrendamiento⁷

Al 30 de septiembre de 2021, contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,000 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 22.1% 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 15 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 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. 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 3T21, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.9 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.3 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 3T21.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T21 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M21 (Ps.) ^[2]	NOI 9M21 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	18,280,509	5.38%	53,307,353	28,089,136
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	25,132,379	7.40%	68,962,448	53,852,100
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	18,890,379	5.56%	57,853,767	42,395,913
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	18,651,612	5.49%	50,881,809	37,485,260
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	7,033,973	2.07%	20,007,122	9,808,201
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	15,431,923	4.54%	43,008,199	33,270,168
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	19,353,556	5.70%	51,961,702	39,497,768
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	15,545,586	4.58%	47,676,209	38,144,292
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,686,167	5.80%	50,759,180	37,691,956
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	11,684,526	3.44%	35,145,321	27,539,933
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,411,334	3.07%	30,205,422	21,192,783
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	13,720,190	4.04%	36,995,882	29,741,810
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	11,613,831	3.42%	32,121,882	25,914,662
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,958,492	2.64%	25,980,335	18,444,786
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,107,844	2.09%	21,727,871	14,848,707
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	6,824,050	2.01%	19,846,790	15,791,220
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,319,965	1.86%	17,331,912	11,401,018

⁷ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T21 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M21 (Ps.) ^[2]	NOI 9M21 (Ps.)
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	17,439,648	5.14%	50,561,523	41,849,413
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,055,480	0.90%	7,751,830	4,507,918
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,195,248	1.24%	12,613,606	7,977,820
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,638,012	1.07%	10,759,721	8,790,300
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,524,004	1.63%	16,243,605	15,488,262
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,796,096	0.82%	8,469,184	8,015,346
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,876,603	1.73%	17,606,115	14,291,503
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	1,740,082	0.51%	5,206,465	3,774,294
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	4,810,251	1.42%	12,938,034	8,459,943
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,525,040	1.63%	16,075,707	12,829,009
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,071,589	2.97%	26,655,695	20,999,657
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	5,673,870	1.67%	16,910,718	13,003,279
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,658,938	1.37%	13,291,928	10,922,251
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,379,603	2.17%	19,338,754	15,294,878
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	4,818,271	1.42%	13,384,071	6,428,360
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	17,726,971	5.22%	49,906,766	39,780,198
TOTAL CONTROLADAS^[3]					339,576,022	100%	961,486,926	717,522,144

^[1] Plaza en proceso de estabilización.

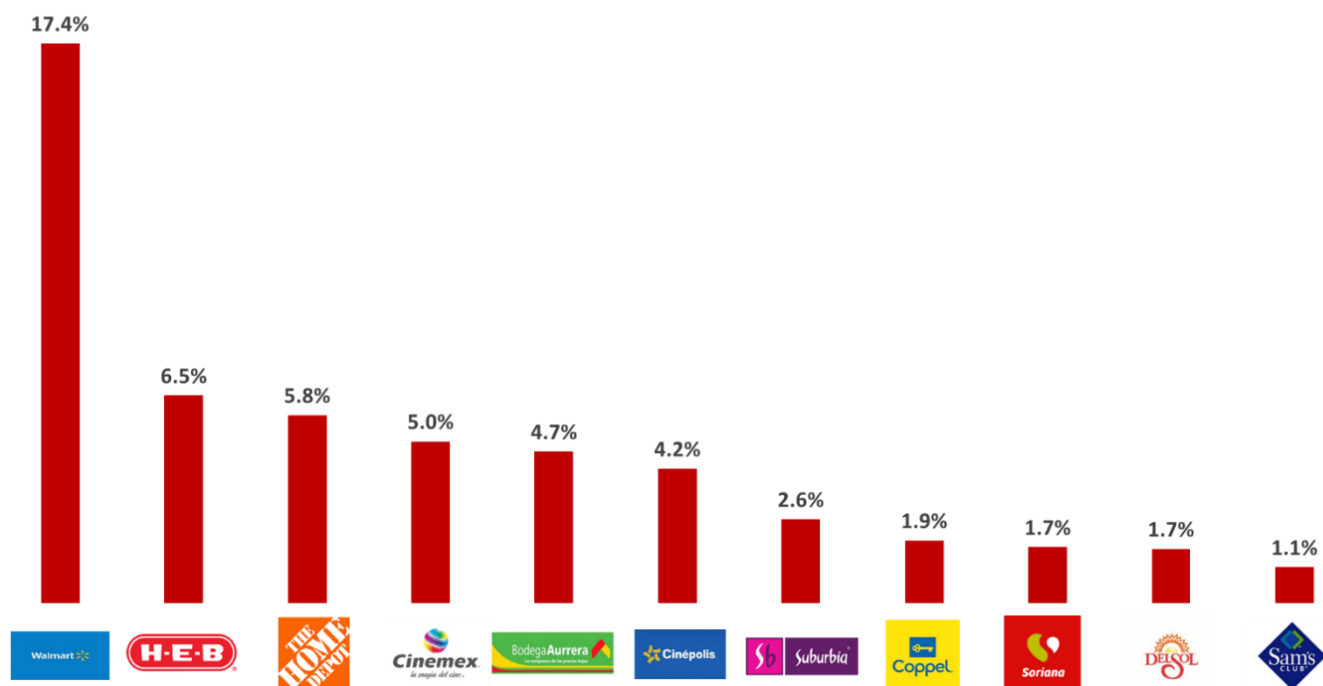
^[2] No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.

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

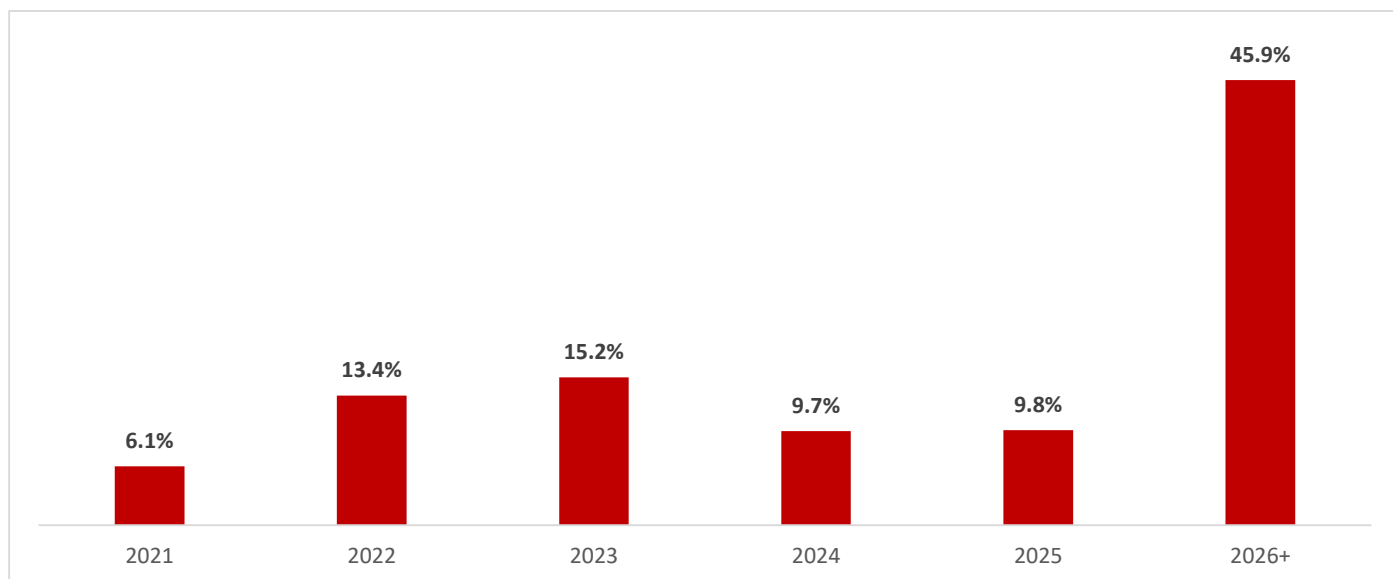
La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 30 de septiembre de 2021; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera 5%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T21 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 3T21 (Ps.)	NOI 2021 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	22,139,581	97.48%	64,741,764	62,984,897
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	418,183	1.84%	1,235,879	1,054,834
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	153,901	0.68%	460,399	347,874
TOTAL NO CONTROLADAS					22,711,665	100%	66,438,042	64,387,605

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 3T21:

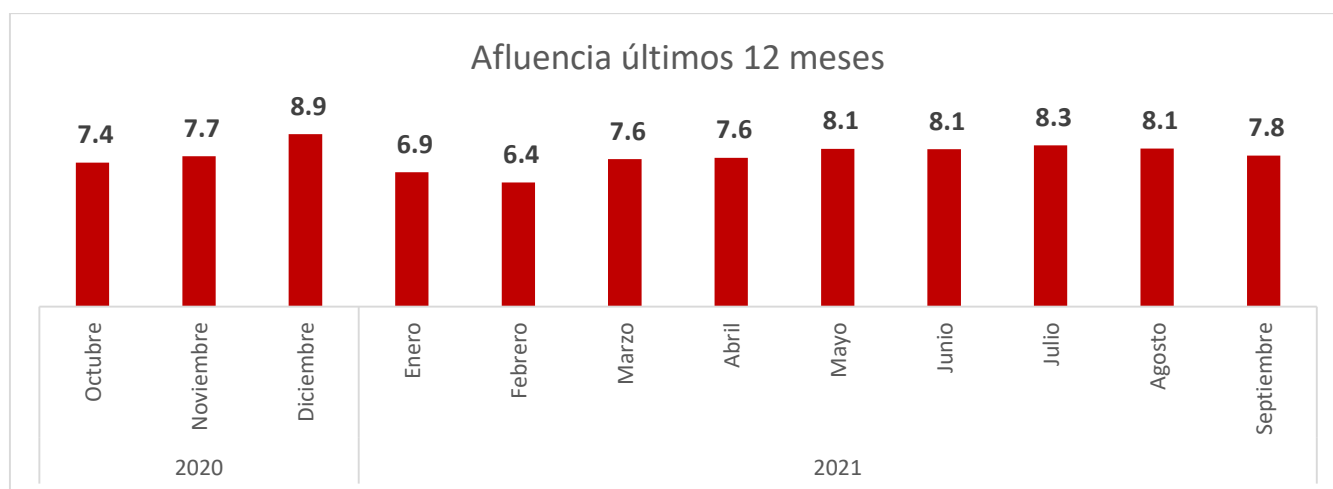


2.4) Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T21, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 337.8 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 374.5 millones.

2.5) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 3T21, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 24.2 millones de visitantes.



2.6) 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 restaurantes, oficinas y gimnasios, equivalentes a 81.7% 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 (3T21)	% Ocupación (3T20)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	6,108	82.3%	55%	100%

^[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 ^[1]	Afluencia 3T21	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[2]	Jalisco	2010	57,036	2,021,478	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,400	2,975,049	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	2,870,878	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	6,306,389	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,074	1,436,205	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	3,038,170	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,847	3,114,109	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	2,932,747	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,284	3,740,004	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	2,577,650	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,796	2,349,300	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,440	2,732,583	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,207	1,856,220	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	2,231,391	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,038	1,870,900	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	1,887,544	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	1,832,688	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	2,849,094	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	6,223	ND ^[3]	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,568	1,276,123	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	1,030,663	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,583	1,621,954	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	694,433	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	1,129,719	Walmart y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 3T21	Anclas
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	1,411,775	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,371	ND ^[3]	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,603	ND ^[3]	Home Depot y Cinépolis
Urban Village	Nuevo León	2017	27,961	1,808,578	HEB y Del Sol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	54,872	9,061,307	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ^[2]	Michoacán	2011	17,523	1,125,448	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ^[2]	Coahuila	2011	9,029	1,010,077	Bodega Aurrerá

*Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes

[1] Incluye propiedades en redesarrollo.

[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 3T21

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 26 de julio de 2021. Plani anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2021

Naucalpan de Juárez, Estado de México- a 26 de julio 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 segundo trimestre de 2021 (en lo sucesivo el “2T21”).

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 10 de agosto de 2021. Evento Relevante

Naucalpan de Juárez, Estado de México- 10 de agosto de 2021 – El Consejo de Administración de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo”) confirma que el pasado viernes 6 de agosto de 2021 algunos de sus miembros recibieron por correo electrónico un “PROYECTO PRIVILEGIADO Y CONFIDENCIAL” de una carta de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (“Acosta Verde”).

La carta confidencial fue turnada a los asesores legales de Planigrupo que le han confirmado que, de acuerdo a sus términos, el proyecto de carta confidencial describe una oferta indicativa y no vinculante sin obligación alguna de Acosta Verde. Los asesores legales también han confirmado al consejo que el proyecto de carta no incluye ningún compromiso legal de parte de Acosta Verde y solamente constituye una invitación a iniciar negociaciones; por lo tanto, la recepción de este proyecto de carta no constituye un evento relevante bajo la Ley del Mercado de Valores.

No obstante, el Consejo de Administración de Planigrupo decidió iniciar el proceso de contratación de asesores financieros que le apoyen en la evaluación de sus opciones estratégicas. Con esa asesoría, entre otras cosas, el Consejo de Administración de Planigrupo evaluará, en su caso, dar respuesta a la carta confidencial no vinculante de Acosta Verde.

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 m²⁸, el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrador, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. Lo anterior crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

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 36 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 91.7%⁹, así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps. 61.8% millones durante el 3T21 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

⁸ Incluye los m² de Paseo Hipódromo, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

⁹ No incluye los m² de Urban Village Ciudadela que se encuentra en proceso de redesarrollo. No incluye Paseo Hipódromo que se encuentra en proceso de estabilización.

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 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.

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, 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, 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.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Estados Consolidados Intermedios de Resultado Integral No Auditados Períodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020 (en miles de pesos)

	3T 2021	3T 2020	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 337,815	287,609	17.5%
Ingresos por estacionamientos	14,412	10,650	35.3%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	4,358	3,954	10.2%
Total de Ingresos	356,585	302,213	18.0%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(48,640)	(40,210)	21.0%
Gastos por estacionamientos	(10,801)	(7,827)	38.0%
Estimación de cuentas incobrables	(12,545)	(28,296)	(55.7%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,230)	(3,978)	6.3%
Sueldos y salarios	(66,588)	(51,229)	30.0%
Depreciación y amortización	(4,500)	(7,166)	(37.2%)
Gastos generales	(25,642)	(23,981)	6.9%
Total de costos y gastos de operación	(172,946)	(162,687)	6.3%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	21,133	(41,528)	(150.9%)
Otros ingresos, neto	(2,629)	11,792	(122.3%)
Total de otros ingresos (gastos), neto	18,504	(29,736)	(162.2%)
Utilidad de operación	202,143	109,790	84.1%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(123,399)	(129,872)	(5.0%)
Gasto por intereses arrendamiento	(129)	(1,072)	(88.0%)
Ingreso por intereses	6,429	5,334	20.5%
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(1,008)	(987)	2.1%
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	23	(157)	(114.6%)
Costo financiero, neto	(118,084)	(126,754)	(6.8%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	14,832	15,996	(7.3%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	98,891	(968)	(10316.0%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(18,878)	(7,370)	156.1%
Diferidos	(10,572)	7,601	(239.1%)
Total impuestos a la utilidad	(29,450)	231	(12848.9%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 69,441	(737)	(9522.1%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	56,624	(3,573)	(1684.8%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	0.0%
Participación no controladora	12,817	2,836	351.9%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 69,441	(737)	(9522.1%)
Otros resultados integrales	(807)	778	(203.7%)
Utilidad integral consolidada	\$ 68,634	41	167300.0%

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 30 de septiembre de 2021 y 2020

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2021, fueron de \$356.6 millones en comparación con los \$302.2 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2020, lo cual representa un incremento del 18.0%. Esta variación se debe principalmente a un aumento de \$52.2 millones en ingresos por arrendamiento y administración durante el 3T21, dado que al cierre del 3T20 se observaban los efectos de la contingencia por COVID-19, mientras que en el 3T21 se observa cada vez más una recuperación de las actividades que viene desde el 2T21.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$172.9 millones por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2021, en comparación con los \$162.7 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$10.3 millones o 6.3%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en la los sueldos y salarios por \$15.4 millones, causada por el reconocimiento de la provisión del plan de acciones a empleados durante el 3T20, así como un incremento de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$9.8 millones, gastos de estacionamiento por \$3.0 millones, y gastos generales por \$1.6 millones, ocasionados por el crecimiento de actividades y afluencia respecto al 3T20 afectado por la pandemia. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de la estimación de cuentas incobrables de \$15.7 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización de \$2.7 millones.

En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Durante el 3T21, el monto capitalizado ascendió a \$1.5 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), netos por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2021 fue un ingreso de \$18.5 millones en comparación con el gasto de \$(29.7) 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 \$118.1 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2021, en comparación con los \$126.8 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$8.7 millones o 6.8%. Este efecto se debe principalmente a una disminución en los gastos por intereses de \$6.5 millones, derivado de las disminuciones en las tasas de referencia respecto al mismo periodo del año anterior.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2021 fue de \$69.4 millones, en comparación con la pérdida neta por \$(0.7) millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 9522.1%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.



El alcance de la emergencia sanitaria por COVID-19 continuará afectando, aunque en menor medida, los resultados de operación o liquidez de PLANIGRUPO. Se continúan monitoreando los efectos de la pandemia, los avances de vacunación y las medidas tomadas por las autoridades. El Consejo de Administración y la alta dirección trabajan de manera continua para minimizar el impacto negativo de dicha pandemia, a través de la planeación de crisis, comunicación efectiva y cooperación.

Estados Consolidados Intermedios de Resultado Integral No Auditados
Períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020
(en miles de pesos)

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 959,726	901,083	6.5%
Ingresos por estacionamientos	39,013	33,799	15.4%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,263	15,002	1.7%
Total de ingresos	1,014,002	949,884	6.8%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(141,481)	(128,052)	10.5%
Gastos por estacionamientos	(28,777)	(23,027)	25.0%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(37,391)	(40,137)	(6.8%)
Gastos de administración inmobiliarios	(12,543)	(13,829)	(9.3%)
Sueldos y salarios	(172,774)	(140,236)	23.2%
Depreciación y amortización	(15,459)	(20,967)	(26.3%)
Gastos generales	(70,478)	(71,276)	(1.1%)
Total de costos y gastos de operación	(478,903)	(437,524)	9.5%
Otros ingresos (gastos):			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(23,744)	(190,122)	(87.5%)
Otros ingresos, neto	1,729	15,061	(88.5%)
Total de otros gastos, neto	(22,015)	(175,061)	(87.4%)
Utilidad de operación	513,084	337,299	52.1%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(365,410)	(431,878)	(15.4%)
Gasto por intereses arrendamiento	(2,523)	(4,021)	(37.3%)
Ingreso por intereses	17,045	18,475	(7.7%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(2,822)	(2,624)	7.5%
Utilidad en cambios, neta	35	189	(81.5%)
Costo financiero, neto	(353,675)	(419,859)	(15.8%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	23,002	34,741	(33.8%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	182,411	(47,819)	(481.5%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(54,946)	(32,269)	70.3%
Diferidos	624	43,745	(98.6%)
Total impuestos a la utilidad	(54,322)	11,476	(573.4%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 128,089	(36,343)	(452.4%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	98,780	(37,722)	(361.9%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	805	(100.0%)
Participación no controladora	29,309	574	5006.1%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 128,089	(36,343)	(452.4%)
Otros resultados integrales	1,468	(1,582)	(192.8%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 129,557	(37,925)	(441.6%)

Resultados de operaciones por los periodos de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2021 y 2020

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, fueron de \$1,014.0 millones en comparación con los \$949.9 millones del periodo de nueve meses terminando el 30 de septiembre de 2020, lo cual representa un incremento del 6.8%. Esta variación se debe principalmente a un aumento de \$60.7 millones en ingresos por arrendamiento y administración, dado que durante el 3T20 se observaban los efectos de la contingencia por COVID-19.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$478.9 millones por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2021, en comparación con los \$437.5 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$41.4 millones o 9.5%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en la los sueldos y salarios por \$32.5 millones, causada por la cancelación de provisiones de bonos a empleados durante el 3T20, aunado al reconocimiento de la provisión del plan de acciones a empleados por \$14.7 millones, así como un incremento de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$14.8 millones, y gastos de estacionamiento por \$5.8 millones, ocasionados por el crecimiento de actividades y afluencia respecto al impacto de la pandemia durante el 3T20. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de la estimación para cuentas de cobro dudoso de \$2.7 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización de \$5.5 millones, y una disminución de gastos de administración inmobiliarios de \$1.3 millones.

En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Al 30 de septiembre de 2021 el monto capitalizado asciende a \$4.0 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2021 fue un gasto de \$(22.0) millones en comparación con el gasto de \$(175.1) 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 \$353.7 millones por el periodo de nueve meses terminando el 30 de septiembre de 2021, en comparación con los \$419.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$66.2 millones o 15.8%. Este efecto se debe principalmente a una disminución en los gastos por intereses de \$66.5 millones, derivado de las disminuciones en las tasas de referencia respecto al mismo periodo del año anterior.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2021 fue de \$128.1 millones, en comparación con la pérdida neta por \$(36.3) millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 452.4%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.



El alcance de la emergencia sanitaria por COVID-19 continuará afectando, aunque en menor medida, los resultados de operación o liquidez de PLANIGRUPO. Se continúan monitoreando los efectos de la pandemia, los avances de vacunación y las medidas tomadas por las autoridades. El Consejo de Administración y la alta dirección trabajan de manera continua para minimizar el impacto negativo de dicha pandemia, a través de la planeación de crisis, comunicación efectiva y cooperación.

SITUACIÓN FINANCIERA

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 (en miles de pesos)

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Variación %		30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Variación %
ACTIVO				PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 503,933	488,742	3.1%	Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 109,736	194,834	(43.7%)
Cuentas por cobrar, neto	61,455	44,608	37.8%	Proveedores y otras cuentas por pagar	73,534	93,879	(21.7%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	196,344	239,618	(18.1%)	Impuestos por pagar y gastos acumulados	33,204	108,210	(69.3%)
Pagos anticipados	36,390	134,792	(73.0%)	Participación de los trabajadores en la utilidad	178	2,290	(92.2%)
Derechos de uso de arrendamiento circulante	4,286	1,159	269.8%	Ingresos diferidos	48,129	48,129	0.0%
Total de activo circulante	802,408	908,919	(11.7%)	Impuestos a la utilidad	54,922	27,264	101.4%
Activo no circulante:				Arrendamientos por pagar porción circulante	8,079	1,810	346.4%
Propiedades de inversión	12,530,770	12,534,089	(0.0%)	Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	0.0%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	57,441	59,637	(3.7%)	Total de pasivo circulante	563,260	711,894	(20.9%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	37,163	-	100.0%	Pasivo no circulante:			
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,218	0.0%	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,233,006	6,269,891	(0.6%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	694,883	695,538	(0.1%)	Impuestos a la utilidad diferidos	619,137	610,912	1.3%
Impuestos a la utilidad diferidos	219,841	242,667	(9.4%)	Ingresos diferidos	57,539	41,297	39.3%
Instrumentos financieros derivados	870	42	1971.4%	Depósitos en garantía	92,780	92,780	0.0%
Otros activos no circulantes, neto	48,530	48,778	(0.5%)	Obligaciones por beneficios al retiro	20,891	21,608	(3.3%)
Efectivo restringido	86,714	48,818	77.6%	Pasivo por arrendamiento	33,686	-	100.0%
Total de activo no circulante	13,680,430	13,633,787	0.3%	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	898,994	960,336	(6.4%)
				Total de pasivo no circulante	7,956,033	7,996,824	(0.5%)
				Total del pasivo	8,519,293	8,708,718	(2.2%)
				Capital contable:			
				Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
				Prima por emisión en suscripción de acciones	70,782	70,782	0.0%
				Utilidades retenidas	1,020,234	1,119,040	(8.8%)
				Utilidad del ejercicio	98,780	(98,806)	(200.0%)
				Otros resultados integrales	1,263	(205)	(716.1%)
				Participación controladora	5,445,482	5,345,234	1.9%
				Participación no controladora	518,063	488,754	6.0%
				Total de capital contable	5,963,545	5,833,988	2.2%
Total del activo	\$ 14,482,838	14,542,706	(0.4%)	Total del pasivo y capital contable	\$ 14,482,838	14,542,706	(0.4%)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2021 ascendió a \$503.9 millones, mostrando un incremento de \$15.2 millones o 3.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020, el cual fue de \$488.7 millones. Las variaciones se deben principalmente a la recuperación de cuentas por cobrar, debido al repunte de las actividades desde el inicio de la pandemia. Se tiene la suficiente liquidez para cumplir con los costos de operación y obligaciones financieras.

Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2021 ascendieron a \$61.5 millones, un incremento de \$16.8 millones o 37.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$44.6 millones. El incremento se debe principalmente a la disminución de las estimaciones para cuentas de cobro dudoso ante la regularización de clientes con retrasos ocasionados por la pandemia.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2021 ascendieron a \$196.3 millones, mostrando una disminución de \$43.3 millones o 18.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$239.6 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente una reducción de 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 33 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,530.8 millones, una disminución de \$3.3 millones o 0.03% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$12,534.1 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de la disminución en la valuación de las propiedades por \$23.7 millones, parcialmente compensado por adiciones de Capex y costos de construcción en propiedades en remodelación por \$20.4 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.

En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Al 30 de septiembre de 2021 el monto capitalizado asciende a \$4.0 millones.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2021 ascendió a \$57.4 millones, una disminución por \$2.2 millones o 3.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$59.6 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 30 de septiembre de 2021 ascendieron a \$694.9 millones, una disminución de \$0.7 millones o 0.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$695.5 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 30 de septiembre de 2021 es de \$0.9 millones, un incremento de \$0.8 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$0.04 millones. La variación en este rubro corresponde al efecto de adiciones en el periodo, neto de los cargos a resultados y al resultado integral por valuación de instrumentos.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2021 ascendió a \$563.3 millones, con lo que tuvo una disminución de \$148.6 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$711.9 millones. Las principales disminuciones correspondieron a los vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo, impuestos y gastos acumulados, así como cuentas por pagar a proveedores.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 30 de septiembre de 2021 ascendió a \$6,233.0 y \$109.7 millones, respectivamente, teniendo disminuciones de \$36.9 millones o 0.6%, y de \$85.1 millones o 43.7%, respectivamente, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$6,269.9 y 194.8 millones de dichas cuentas. Las variaciones en los saldos de estos rubros se deben principalmente a los intereses pagados reconocidos al cierre del año anterior y a los intereses pagados con las reservas de efectivo restringido.

Capital social

El saldo del capital social al 30 de septiembre de 2021 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2020.

Al cierre del 3T21, PLANIGRUPO cuenta con 331,151,874 acciones en circulación representativas del capital social, de las cuales: (i) 318,411,602 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 2021.

**Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo No Auditados
al 30 de septiembre de 2021 y 2020
(en miles de pesos)**

	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo	\$ 128,089	(36,343)	(452.4%)
Ajustes por:			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	23,744	190,122	(87.5%)
Depreciación y amortización	7,991	12,691	(37.0%)
Amortización derechos arrendamiento	7,468	8,276	(9.8%)
Pagos basados en acciones	14,645	-	100.0%
Impuestos a la utilidad	54,322	(11,476)	(573.4%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(23,002)	(34,741)	(33.8%)
Intereses a favor	(17,045)	(18,475)	(7.7%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	2,822	2,624	7.5%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados - ORI	1,468	(1,582)	(192.8%)
Intereses a cargo	367,933	435,899	(15.6%)
Subtotal	568,435	546,995	3.9%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(16,847)	(41,136)	(59.0%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	43,274	69,398	(37.6%)
Pagos anticipados	98,402	(77,632)	(226.8%)
Depósitos en Garantía	-	422	(100.0%)
Otros activos no circulantes, neto	248	(81)	(406.2%)
Cuentas por pagar y provisiones	(70,347)	(13,948)	404.4%
Anticipo de rentas	503	503	0.0%
Impuestos y gastos acumulados	(106,987)	(65,216)	64.1%
Impuestos a la utilidad pagados	27,658	(12,530)	(320.7%)
Otros pasivos no circulantes	(29,297)	(9,405)	211.5%
Beneficio a los empleados	(717)	(63)	1038.1%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	514,325	397,307	29.5%
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	23,657	15,971	48.1%
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	6,753	(8,751)	(177.2%)
Adquisición de propiedades de inversión	(20,633)	(19,490)	5.9%
Intereses cobrados	17,045	18,475	(7.7%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	26,822	6,205	332.3%
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(6,823)	(12,296)	(44.5%)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(61,342)	(58,490)	4.9%
Préstamos obtenidos	-	80,000	(100.0%)
Pagos del principal de préstamos	(51,727)	(78,112)	(33.8%)
Intereses pagados	(368,149)	(253,826)	45.0%
Instrumentos financieros derivados pagados	(19)	(1,803)	(98.9%)
Efectivo restringido	(37,896)	78,353	(148.4%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(525,956)	(246,174)	113.7%
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	15,191	157,338	(90.3%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	488,742	404,468	20.8%
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 503,933	561,806	(10.3%)

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, los cuales se reconocen como tal de acuerdo a los pronunciamientos de la NIIF 9

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 2021, el 97.9% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo, a un valor razonable de Ps. 0.9 millones, una cifra equivalente a menos del 0.01% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2021 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 30 de septiembre de 2021, nuestra liquidez era de Ps. 802.4 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.5% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2021, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,342.7 millones. Del monto total de la deuda, al 30 de septiembre de 2021, Ps. 109.7 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,233.0 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 3T21 es 40.3%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

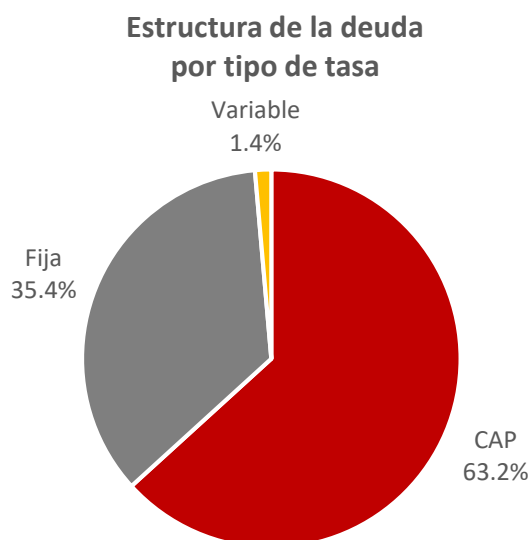
El LTV al 3T21, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.1%.

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

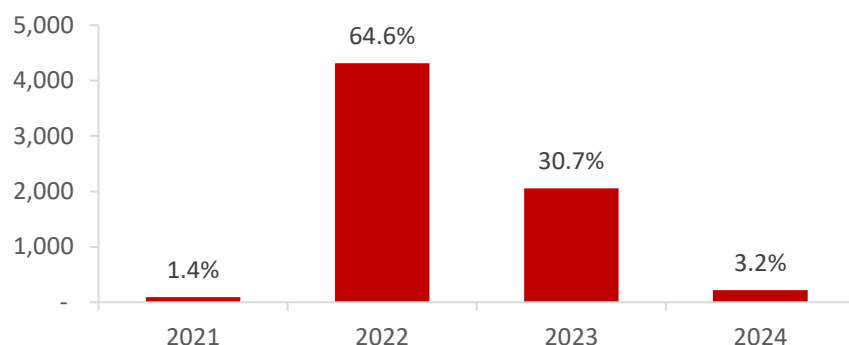
Al 30 de septiembre de 2021, el 31.2% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.8% a una tasa variable.

Al 30 de septiembre de 2021, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,601.4 millones de los cuales el 1.4% correspondía a una tasa de interés variable, el 63.2% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 35.4% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 7.50%, sobre saldos insolutos al 30 de septiembre de 2021.



Montos amortizados por año en millones de pesos



Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2021, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 20.6 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento 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, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo a la NIIF 9.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de septiembre de 2021, 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.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Tercer Trimestre 2021.

Fecha: miércoles 27 de octubre de 2021

Hora: 10:00 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /11:00 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

Acceso a la conferencia telefónica:

México e Internacional vía Zoom: <http://webcast.investorcloud.net/planigrupo/index.html>

Teléfonos de marcación

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

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

Webinar ID: 840 6430 7941