



Creando valor

RESULTADOS DEL SEGUNDO 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

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

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Segundo Trimestre de 2021

Ciudad 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”) y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 (en lo sucesivo “6M21”).

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 mantiene un monitoreo continuo de los decretos, publicaciones, y regulaciones a nivel municipal, estatal y federal con el fin de estar en cumplimiento en cada uno de nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en Estado de México como en Monterrey. Adicionalmente, se da seguimiento a los planes y avance de la vacunación, con el fin de tener una mejor perspectiva de la situación económica para el corto y mediano plazo. Asimismo, permanecemos al tanto de la evolución de la pandemia, así como la repercusión que puede tener las nuevas variantes del virus en la economía global.
- Durante el 2T21 continuó la tendencia de recuperación en afluencia por varios factores como lo son: la modificación de las restricciones que se aplican para la operación de los giros dentro de los centros comerciales; el avance en los programas de vacunación, que causa el incremento de la confianza de los visitantes; y el correcto manejo en cada plaza de las medidas sanitarias y de prevención. Esto último, con el objetivo de brindar un entorno seguro para nuestros visitantes.
- Al 30 de junio de 2021, PLANIGRUPO registró aproximadamente 24 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 33% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que mostraba los efectos iniciales de la pandemia, y que registró aproximadamente 18 millones de visitantes.
- Por otro lado, durante el 2T21 los cines retomaron gradualmente sus actividades, factor que comienza a favorecer la afluencia hacia nuestros centros comerciales.
- PLANIGRUPO continúa evaluando la situación de cada uno de nuestros inquilinos en función de varios factores relevantes como pueden ser su giro comercial o su comportamiento de obligaciones de pago a lo largo de este periodo. Asimismo, se han ido regularizando las condiciones contractuales, disminuyendo gradualmente los acuerdos especiales otorgados por la pandemia, siempre privilegiando la relación de largo plazo con nuestros inquilinos.

- PLANIGRUPO reportó un total de aproximadamente 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 2T21¹, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados.
- Al finalizar el 2T21, la tasa de ocupación fue del 92.2%, 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 93.9% observado en el 2T20.
- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T21 fue de Ps. 162.5, comparado con un Ps. 160.7 observado en el mismo trimestre del año anterior.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- La mejora en la perspectiva de crecimiento de la economía para 2021, así como el comportamiento de la pandemia en la primera mitad del año, en el que la mayoría de los giros comerciales se han mantenido abiertos, ha permitido la recuperación paulatina de nuestros indicadores financieros. Lo anterior, aunado a la gestión activa con arrendatarios, eficiencia en los recursos, control de gastos de la empresa y la naturaleza resiliente de nuestro portafolio, repercute en un mejor panorama respecto del inicialmente esperado.
- Durante el segundo trimestre de 2021, el servicio de deuda continuó pagándose de manera regular, considerando el calendario original más las reprogramaciones pactadas en 2020. Es importante recordar que al cierre del trimestre el banco central inició el ciclo restrictivo aumentando la tasa de referencia. Aun considerando lo anterior, se ha podido generar flujo excedente y por tanto métricas superiores a las estimadas.
- Los ingresos consolidados correspondientes al 2T21 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 344.8 millones, lo que representa un incremento del 31.5% con respecto al 2T20, trimestre en el que se tuvo el efecto más importante de la pandemia.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 6M21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 691.9 millones, lo que representa una disminución del 2.0% con respecto al periodo de 6M20. 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 2T21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 269.1 millones, lo cual representa un incremento de 35.4% con respecto al 2T20.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 6M21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 532.5 millones, lo cual representa una disminución de 1.3% con respecto al periodo de 6M20.
- El EBITDA consolidado para el 2T21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 207.1 millones, lo cual representa un incremento del 40.1% con respecto al 2T20.

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 91.8%

- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo 6M21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 402.0 millones, lo cual representa una disminución del 4.7% con respecto al periodo de 6M20.
- La deuda financiera consolidada al 30 de junio de 2021 fue de Ps. 6,377.7 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de junio de 2021 fue de Ps. 6,639.7 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

A más de un año de la pandemia originada por COVID-19, la magnitud de este suceso sin precedente se ha ido dimensionando y PLANIGRUPO se ha enfocado en sentar bases para continuar con una recuperación ordenada.

PLANIGRUPO se apoya en la resiliencia de su modelo de negocio, el cual se caracteriza por contar con una mezcla de supermercados, bancos, farmacias, tiendas de conveniencia, entre otros giros, considerados como actividades esenciales, además de contar con un grupo directivo experimentado y un gobierno corporativo de primera clase. Dicha fórmula ha probado ser la adecuada para sortear la crisis y afianzar la recuperación hasta lograr niveles de ingresos observados antes de la pandemia.

Estamos conscientes que el avance en la vacunación favorece una recuperación gradual, aunque diferenciada por regiones, de la actividad económica. Lo anterior, favorece la movilidad social que resulta en una repercusión positiva en nuestro negocio.

La preservación de las relaciones a largo plazo con los arrendatarios es un compromiso fundamental de PLANIGRUPO. Continuamos evaluando la situación de cada uno de los inquilinos en cuanto al giro y la industria disminuyendo de forma gradual los apoyos pactados durante el periodo inicial de la pandemia.

Por otro lado, luego de meses que los cines tuvieron detenidas sus operaciones, comienzan la reapertura de sus salas y nuestros complejos estuvieron listos para recibir a los visitantes.

Se continua con los protocolos de sanitización en nuestros centros comerciales, cumpliendo con los lineamientos oficiales, creando un ambiente higiénico y seguro para nuestros visitantes. Nuestros clientes han apreciado este esfuerzo y de abril a junio de 2021, el número de visitantes en nuestros centros comerciales fue de aproximadamente 24 millones, 33% más que durante el mismo periodo de 2020.

Es importante mencionar que se mantiene un estricto control de gastos, costos, así como una eficiente gestión de recursos. Estas estrategias de control nos han permitido mantener una situación de liquidez favorable, honrando el servicio de deuda en tiempo y forma.

En comparación con el segundo trimestre del año anterior, los ingresos totales en el 2T21 alcanzaron los Ps. 344.8 millones, registrando un incremento del 31.5%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 269.1 millones, generando un incremento del 35.4%. Adicionalmente, el EBITDA alcanzó los Ps. 207.1 millones, registrando un crecimiento de 40.1%.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales estabilizados a lo largo de la República Mexicana al finalizar el segundo trimestre de 2021 fue de 92.2%, 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 93.9% observado en el segundo trimestre del 2020.

PLANIGRUPO continúa adaptándose a la nueva normalidad, a un consumidor con nuevos hábitos y a la expectativa de una recuperación económica diferenciada por regiones.

En materia de ESG, PLANIGRUPO ha continuado con sus actividades a pesar de la pandemia. Reafirmando este principio, PLANIGRUPO está comprometido con dos iniciativas de relevancia social: “La Escuela más grande del Mundo” que apoya la educación de niños y jóvenes durante la pandemia proveyendo de espacios seguros con internet de alta velocidad y “Banco de Tapitas” que ayuda al pago de quimioterapias de niños con cáncer.

Por último, nuestra experiencia probada de más de 45 años ha dado como resultado un modelo de negocios que probó ser el adecuado en la presente crisis. Este modelo se soporta en alianzas estratégicas de largo plazo con inquilinos Premium, en una fortaleza operativa y una solidez financiera. Con ello se sientan las bases para recuperar un ritmo de crecimiento 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 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 806,000 m² y conjuntamente con una de nuestras propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR total a aproximadamente 814,000 m².⁴ Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla y sub-ancla líderes en el sector comercial. Al concluir el 2T21 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 830 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 2T21 y 2T20, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	6M 2021 ^[1]	6M 2020 ^[1]	Var. %	2T 2021 ^[1]	2T 2020 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	691,992	678,117	2.0%	344,789	262,128	31.5%
Estimación para cuentas incobrables	(27,447)	(11,841)	131.8%	(9,798)	(8,832)	10.9%
Ingresos totales- netos	664,545	666,276	(0.3%)	334,991	253,296	32.3%
NOI	532,540	539,594	(1.3%)	269,120	198,702	35.4%
Margen de NOI ^[2]	80.1%	81.0%	(0.9%)	80.3%	78.4%	1.9%
EBITDA	402,045	421,735	(4.7%)	207,124	147,798	40.1%
Margen de EBITDA ^[2]	60.5%	63.3%	(2.8%)	61.8%	58.3%	3.5%
FFO ^[3]	56,552	199,311	(71.6%)	43,688	103,201	(57.7%)
FFO Ajustado	46,934	194,275	(75.8%)	41,651	100,075	(58.4%)

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

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

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

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

CONCILIACIÓN NOI

	6M 2021 ^[1]	6M 2020 ^[1]	Var. %	2T 2021 ^[1]	2T 2020 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	684,751	670,718	2.1%	341,119	259,116	31.6%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	7,241	7,399	(2.1%)	3,670	3,012	21.8%
Estimación para cuentas incobrables	(27,447)	(11,841)	131.8%	(9,798)	(8,832)	10.9%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(108,011)	(100,628)	7.3%	(53,874)	(41,961)	28.4%
Costo de personal operativo	(23,994)	(26,054)	(7.9%)	(11,997)	(12,633)	(5.0%)
NOI	532,540	539,594	(1.3%)	269,120	198,702	35.4%
Margen de NOI ^[2]	80.1%	81.0%	-0.9%	80.3%	78.4%	1.9%

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

^[2] Margen de 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

	6M 2021 ^[1]	6M 2020 ^[1]	Var. %	2T 2021 ^[1]	2T 2020 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	691,992	678,117	2.0%	344,789	262,128	31.5%
Costos de operación	(116,324)	(110,479)	5.3%	(58,057)	(46,615)	24.5%
Gastos de operación ^[3]	(188,965)	(163,032)	15.9%	(88,009)	(74,877)	17.5%
Otros ingresos, neto	(59,317)	(149,986)	(60.5%)	25,143	(30,601)	(182.2%)
<i>Utilidad de operación</i>	327,386	254,620	28.6%	223,866	110,035	103.4%
Otros ingresos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	63,700	153,314	(58.5%)	(21,994)	30,814	(171.4%)
Depreciación y amortización	10,959	13,801	(20.6%)	5,252	6,949	(24.4%)
EBITDA	402,045	421,735	(4.7%)	207,124	147,798	40.1%
Margen de EBITDA ^[2]	60.5%	63.3%	(2.8%)	61.8%	58.3%	3.5%

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

^[2] Margen de 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 junio de 2021 el monto capitalizado asciende a \$2.5 millones.

CONCILIACIÓN FFO

	6M 2021 ^[1]	6M 2020 ^[1]	Var. %	2T 2021 ^[1]	2T 2020 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	58,648	(35,606)	(264.7%)	71,703	(26,925)	(366.3%)
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	63,700	153,314	(58.5%)	(21,994)	30,814	(171.4%)
Depreciación y amortización	10,959	13,801	(20.6%)	5,252	6,949	(24.4%)
Intereses devengados	250,520	310,601	(19.3%)	124,048	188,354	(34.1%)
Intereses pagados	(317,893)	(208,292)	52.6%	(147,016)	(86,045)	70.9%
Valuación de instrumentos financieros	1,814	1,637	10.8%	940	833	12.8%
Otros (ingresos) gastos no recurrentes	-	-	0.0%	-	-	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	(11,196)	(36,144)	(69.0%)	10,755	(10,779)	(199.8%)
FFO	56,552	199,311	(71.6%)	43,688	103,201	(57.7%)

FFO AJUSTADO						
FFO	56,552	199,311	(71.6%)	43,688	103,201	(57.7%)
CAPEX de Mantenimiento	(9,618)	(5,036)	91.0%	(2,037)	(3,126)	(34.8%)
FFO ajustado	46,934	194,275	(75.8%)	41,651	100,075	(58.4%)

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

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

LTV

	2T 2021 ^[1]	2T 2020 ^[1]	Var. %
LTV	39.2%	39.8%	(0.6%)

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

2) Indicadores Operativos

	Junio 30 2021	Junio 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⁾	92.2%	93.0%	(0.8)%

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

2.1) Portafolio en Operación

Al 2T21, 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 2T21:

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	51,299	6.45%	87.60%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,400	4.32%	94.93%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,856	4.51%	96.84%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.73%	94.78%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,074	3.65%	62.26%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.26%	92.07%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,847	3.37%	97.57%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,306	3.43%	93.95%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,284	5.06%	96.70%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.07%	87.47%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,796	3.49%	78.24%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,440	3.32%	96.25%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,207	2.16%	94.20%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.17%	95.46%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,038	2.77%	91.87%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.07%	90.12%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,774	2.36%	81.97%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.31%	98.79%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.94%	76.41%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,568	1.96%	81.42%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.05%	91.58%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.24%	100.00%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.25%	100.00%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.35%	96.87%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	8,748	1.10%	85.66%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,583	1.96%	91.12%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,077	1.64%	94.90%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.53%	95.77%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.39%	93.33%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	8,371	1.05%	84.23%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.34%	100.00%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	27,961	3.51%	92.85%
Macroplaza Insurgentes ^[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.89%	99.67%
Macroplaza Estadio ^[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,523	2.20%	97.44%
Plaza Bella Frontera ^[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.13%	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 2T21, 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.

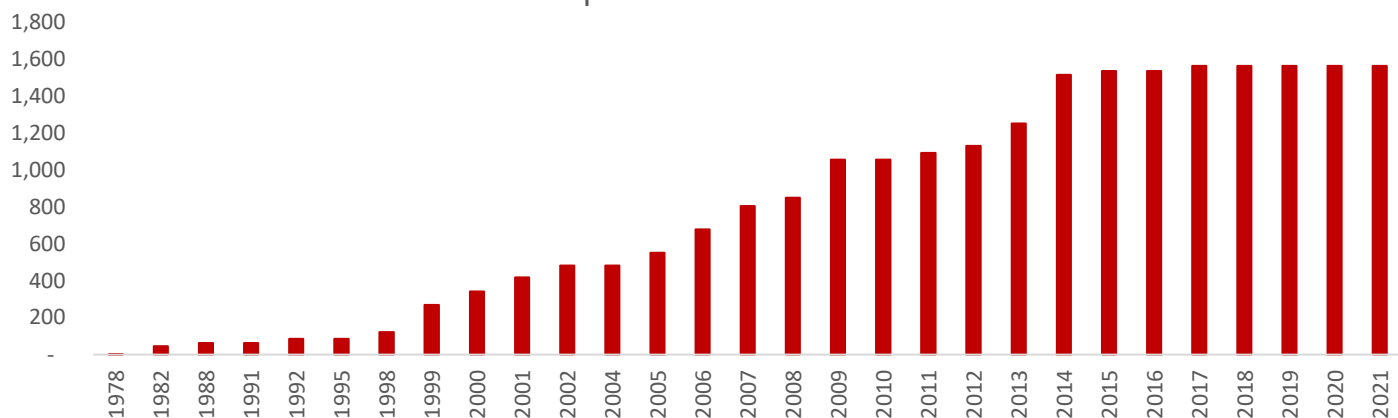
⁵ No incluye las propiedades en proceso de estabilización.

2.3) Ocupación

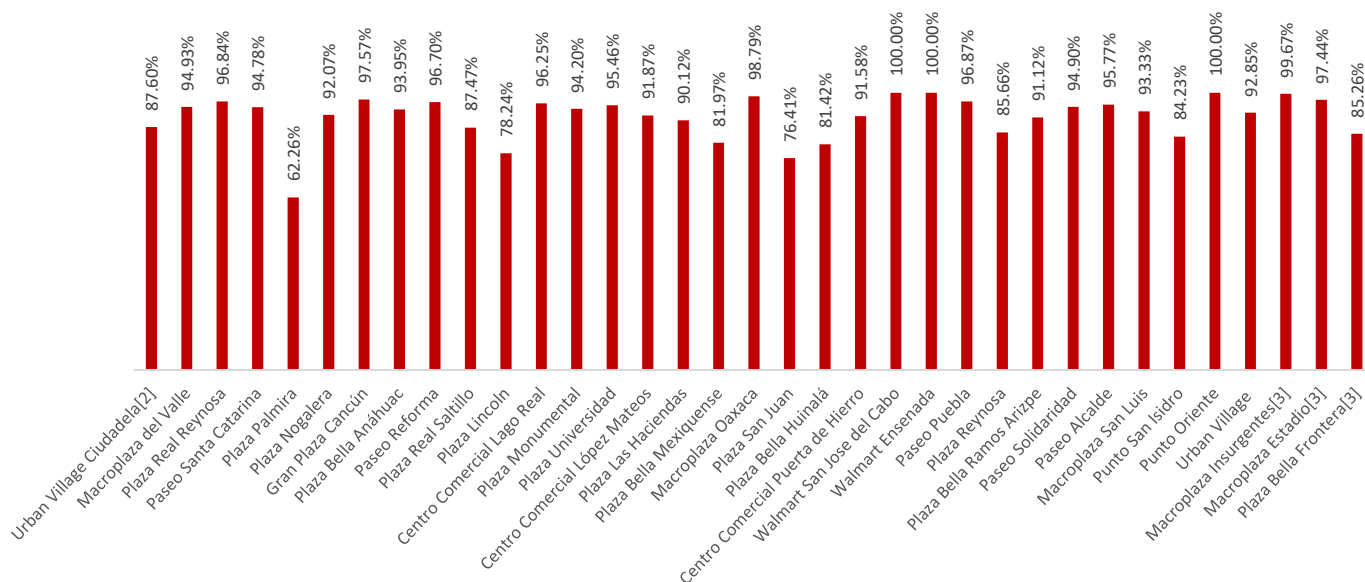
Al 2T21, la tasa de ocupación fue del 92.2% la cual considera las propiedades estabilizadas⁶ y excluye el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) en proceso de redesarrollo.

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 ocupación por plaza⁵



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

Características de los Contratos de Arrendamiento⁷

Al 30 de junio de 2021, contábamos con aproximadamente 2,495 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,020 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Walmart, los cuales representan el 19.5% y 15.4% de nuestra ABR e ingresos, respectivamente. De los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y 5 centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 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 2T21, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.3 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.5 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 2T21.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T21 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M21 (Ps.) ^[2]	NOI 6M20 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	17,696,678	5.76%	35,026,844	17,771,582
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	22,342,850	7.28%	43,830,069	34,578,802
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	17,465,644	5.69%	38,963,388	28,774,523
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	16,286,986	5.30%	32,230,196	23,772,554
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	6,451,117	2.10%	12,973,148	6,305,802
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	13,447,066	4.38%	27,576,276	20,939,929
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	16,547,547	5.39%	32,608,147	24,446,246
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	14,766,899	4.81%	32,130,622	26,117,214
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	15,737,512	5.13%	31,073,014	24,012,527
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	11,324,510	3.69%	23,460,794	18,292,875
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	9,857,260	3.21%	19,794,088	13,421,329
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	11,682,228	3.80%	23,275,692	18,502,732
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	10,342,774	3.37%	20,508,051	16,351,184
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,628,419	2.81%	17,021,842	12,148,997
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,113,848	2.32%	14,620,027	10,300,180
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	6,601,641	2.15%	13,022,650	10,191,620
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	5,710,014	1.86%	11,011,946	7,412,279
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	16,364,235	5.33%	33,121,876	27,177,515

⁷ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T21 (Ps.) ^[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M21 (Ps.) ^[2]	NOI 6M20 (Ps.)
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	2,135,446	0.70%	4,696,350	2,457,972
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	3,704,094	1.21%	8,418,358	5,488,368
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,489,581	1.14%	7,121,709	5,761,104
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,441,902	1.77%	10,719,601	10,217,919
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,796,096	0.91%	5,673,088	5,370,087
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,843,222	1.90%	11,729,512	9,467,898
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	1,740,213	0.57%	3,466,382	2,454,918
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	4,134,497	1.35%	8,127,784	5,059,829
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,166,289	1.68%	10,550,667	8,357,093
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	8,339,445	2.72%	16,584,107	12,859,240
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	5,611,637	1.83%	11,236,848	8,260,653
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,326,547	1.41%	8,632,991	6,975,917
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	5,495,379	1.79%	11,959,151	8,936,514
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	4,367,651	1.42%	8,565,800	3,630,966
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	16,070,661	5.23%	32,179,795	25,584,804
TOTAL CONTROLADAS^[3]					307,029,888	100%	621,910,813	461,401,172

^[1] Plaza en proceso de estabilización.

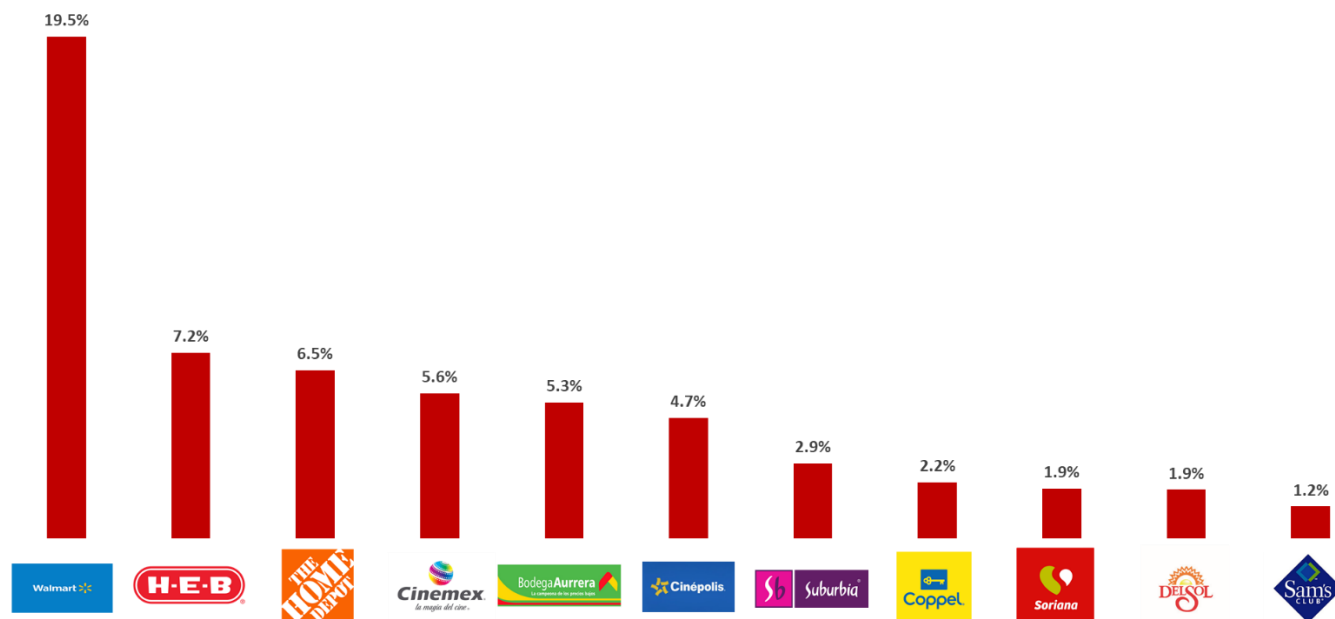
^[2] No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.

^[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 junio de 2021; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera 5%):

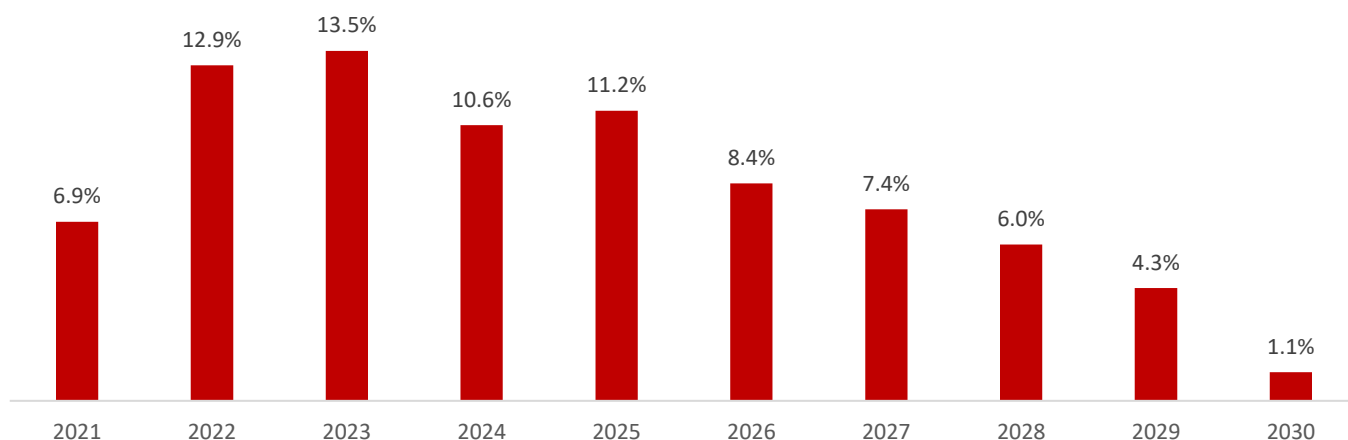
Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T21 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2T21 (Ps.)	NOI 2020 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	21,430,197	97.40%	42,602,185	39,988,239
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	419,190	1.91%	817,696	688,248
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	153,302	0.70%	306,498	232,845
TOTAL NO CONTROLADAS					22,002,689	100%	43,726,379	40,909,332

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 2T21:

Vencimiento de contratos por ABR

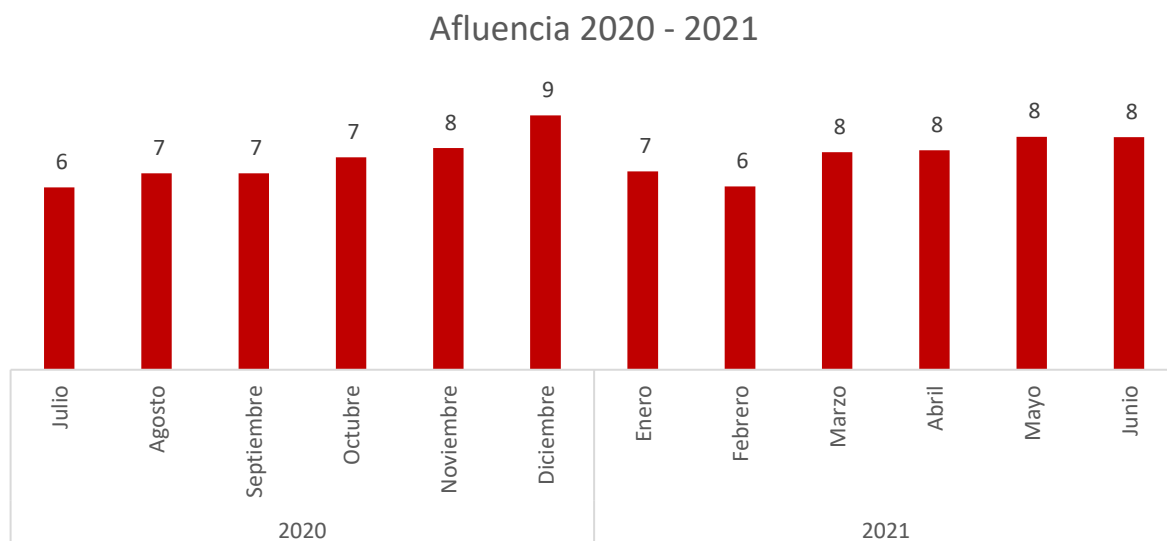


2.4) Ingreso por rentas fijas

Durante el 2T21, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 307.0 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 341.1 millones.

2.5) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 2T21, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 21 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 (2T21)	% Ocupación (2T20)	Avance de Obra ^[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	6,108	81.7%	86%	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 2T21	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[2]	Jalisco	2010	57,036	1,307,861	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,400	1,861,216	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	1,843,057	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	4,264,339	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,074	957,526	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	1,980,253	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,847	2,093,901	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	1,833,542	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,284	2,467,745	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	1,693,192	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,796	1,478,986	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,440	1,763,265	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,207	1,183,948	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	1,463,143	Bodega Aurrerá

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 2T21	Anclas
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,038	1,230,263	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	1,258,111	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	1,143,212	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	1,873,500	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	821,869	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	666,537	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,583	1,049,725	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	455,169	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	731,884	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	924,379	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	1,144,074	HEB y DelSol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	54,872	5,812,431	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ^[2]	Michoacán	2011	17,523	707,169	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ^[2]	Coahuila	2011	9,029	648,737	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 2T21

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. ESTADO DE MEXICO A 28 DE ABRIL DE 2021.

Plani anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2021

Ciudad de México, a 28 de abril 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 primer trimestre de 2021 (en lo sucesivo el “2T21”).

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. ESTADO DE MEXICO A 29 DE ABRIL DE 2021.

Plani anuncia cambios en su Consejo de Administración

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (BMV: PLANI) (“Planigrupo” o “la “Sociedad) anuncia que, conforme a lo aprobado por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2021, el Consejo de Administración está conformado conforme a lo siguiente:

Consejo de Administración

Consejeros Propietarios	Cargo	Consejeros Suplentes
Eduardo Bross Tatz	Presidente	Marco Antonio Sotomayor Melo y/o Sara Broitman Bros
Elliott Mark Bross Umann	Miembro	Marco Antonio Sotomayor Melo y/o David Moisés Broitman Bross
Benjamín Asher Bross Umann	Miembro	Marco Antonio Sotomayor Melo y/o David Moisés Broitman Bross
Sebastián Agustín Villa	Miembro	Gonzalo Alende Serra
César Pérez Barnés	Miembro	Gonzalo Alende Serra
Marcos Alfredo Mulcahy	Miembro	Gonzalo Alende Serra
Diego Acevedo Rehbein	Miembro	Gonzalo Alende Serra
Jaime Juan Besa Bandeira	Miembro	Gonzalo Alende Serra
Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González *	Independiente	No designado

Consejo de Administración

Consejeros Propietarios	Cargo	Consejeros Suplentes
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver*	Independiente	No designado
Salomón Joseph Woldenberg Russell*	Independiente	Teodoro González Garza*

Adicionalmente, la Sociedad recibió las renunciaciones de Epifanio Guillermo López Martínez, Diego Stark, Juan Pablo Ortiz y Rosa María Ingrid Palme de la Torre, como miembro propietario y miembros suplentes, respectivamente, del Consejo de Administración, y de Tania Zaldívar Blancas como Secretario suplente no miembro del Consejo de Administración.

Asimismo, la Sociedad informa que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias quedó conformado por los señores Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell, como Presidente y miembros de dicho Comité, respectivamente; y el Comité de Compensaciones quedó integrado por los señores Elliott Mark Bross Umann, Marcos Alfredo Mulcahy y César Pérez Barnes.

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.

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

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 92.2%⁹, así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps. 269.1 millones durante el 2T21 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

FACTORES DE RIESGO

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

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

Marco de administración de riesgos

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

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.

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 y comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.
- **Costo y gastos de operación.** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, 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 Resultados No Auditados Períodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020 (en miles de pesos)

	2T 2021	2T 2020	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 307,030	237,645	29.2%
Ingresos por estacionamientos	13,839	7,893	75.3%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,548	4,512	23.0%
Total de Ingresos	326,417	250,050	30.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(45,543)	(36,707)	24.1%
Gastos por estacionamientos	(9,820)	(5,861)	67.5%
Estimación de cuentas incobrables	(7,197)	(8,832)	(18.5%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,181)	(4,654)	(10.2%)
Sueldos y salarios	(50,073)	(35,340)	41.7%
Depreciación y amortización	(5,252)	(6,949)	(24.4%)
Gastos generales	(24,898)	(22,766)	9.4%
Total de costos y gastos de operación	(146,964)	(121,109)	21.3%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	36,600	(30,394)	(220.4%)
Otros ingresos, neto	3,136	214	1365.4%
Total de otros ingresos (gastos), neto	39,736	(30,180)	(231.7%)
Utilidad de operación	219,189	98,761	121.9%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(119,764)	(144,375)	(17.0%)
Gasto por intereses arrendamiento	(1,179)	(1,385)	(14.9%)
Ingreso por intereses	4,793	6,020	(20.4%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(940)	(833)	12.8%
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	12	155	(92.3%)
Costo financiero, neto	(117,078)	(140,418)	(16.6%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	-	6,229	(100.0%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	102,111	(35,428)	(388.2%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(19,653)	(2,276)	763.5%
Diferidos	(10,755)	10,779	(199.8%)
Total impuestos a la utilidad	(30,408)	8,503	(457.6%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 71,703	(26,925)	(366.3%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	60,372	(25,801)	(334.0%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	0.0%
Participación no controladora	11,331	(1,124)	(1108.1%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 71,703	(26,925)	(366.3%)
Otros resultados integrales	1,691	(2,103)	(180.4%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 73,394	(29,028)	(352.8%)

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

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2021, fueron de \$326.4 millones en comparación con los \$250.5 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de junio de 2020, lo cual representa un incremento del 30.5%. Esta variación se debe principalmente a un aumento de \$75.3 millones en ingresos por arrendamiento y administración durante el 2T21, dado que al cierre del segundo trimestre de 2020 se observaban los efectos iniciales de la contingencia por COVID-19, mientras que en el 2T21 se comienza a observar una recuperación de las actividades.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$147.0 millones por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2021, en comparación con los \$121.9 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$25.9 millones o 21.4%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en la los sueldos y salarios por \$14.7 millones, causada por la cancelación de provisiones de bonos a empleados durante el 2T20, así como un incremento de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$8.4 millones, gastos de estacionamiento por \$3.9 millones, y gastos generales por \$2.1 millones, ocasionados por el crecimiento de actividades y afluencia respecto al inicio de la pandemia. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de la estimación de cuentas incobrables de \$1.6 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización de \$1.7 millones, y una disminución de gastos de administración inmobiliarios de \$0.5 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 junio de 2021 el monto capitalizado asciende a \$2.5 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el periodo de tres meses terminado al 30 de junio de 2021 fue un ingreso de \$39.7 millones en comparación con el gasto de (\$30.2) millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros gastos obtenidos se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió \$117.1 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de junio de 2021, en comparación con los \$140.4 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$23.3 millones o 16.6%. Este efecto se debe principalmente a una disminución en los gastos por intereses de \$24.6 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 junio de 2021 fue de \$71.7 millones, en comparación con la pérdida neta por \$26.9 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un

incremento de 366.3%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.

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

Estados Consolidados Intermedios de Resultados No Auditados
Períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020
(en miles de pesos)

	Junio 2021	Junio 2020	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 621,911	613,474	1.4%
Ingresos por estacionamientos	24,601	23,149	6.3%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	10,905	11,048	(1.3%)
Total de ingresos	657,417	647,671	1.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(92,841)	(87,842)	5.7%
Gastos por estacionamientos	(17,976)	(15,200)	18.3%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(24,846)	(11,841)	109.8%
Gastos de administración inmobiliarios	(8,313)	(9,851)	(15.6%)
Sueldos y salarios	(106,186)	(89,007)	19.3%
Depreciación y amortización	(10,959)	(13,801)	(20.6%)
Gastos generales	(44,836)	(47,295)	(5.2%)
Total de costos y gastos de operación	(305,957)	(274,837)	11.3%
Otros ingresos (gastos):			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(44,877)	(148,594)	(69.8%)
Otros ingresos, neto	4,358	3,269	33.3%
Total de otros gastos, neto	(40,519)	(145,325)	(72.1%)
Utilidad de operación	310,941	227,509	36.7%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(242,011)	(302,006)	(19.9%)
Gasto por intereses arrendamiento	(2,394)	(2,949)	(18.8%)
Ingreso por intereses	10,616	13,141	(19.2%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(1,814)	(1,637)	10.8%
Utilidad en cambios, neta	12	346	(96.5%)
Costo financiero, neto	(235,591)	(293,105)	(19.6%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	8,170	18,745	(56.4%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	83,520	(46,851)	(278.3%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(36,068)	(24,899)	44.9%
Diferidos	11,196	36,144	(69.0%)
Total impuestos a la utilidad	(24,872)	11,245	(321.2%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 58,648	(35,606)	(264.7%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	42,156	(34,149)	(223.4%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	805	(100.0%)
Participación no controladora	16,492	(2,262)	(829.1%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 58,648	(35,606)	(264.7%)
Otros resultados integrales	2,275	(2,360)	(196.4%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 60,923	(37,966)	(260.5%)

Resultados de operaciones por los periodos de seis meses concluidos el 30 de junio de 2021 y 2020

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, fueron de \$657.4 millones en comparación con los \$647.6 millones del periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2020, lo cual representa un incremento del 1.5%. Esta variación se debe principalmente a un aumento de \$9.9 millones en ingresos por arrendamiento y administración, dado que durante el segundo trimestre de 2020 se observaban los efectos iniciales de la contingencia por COVID-19.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$306.0 millones por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2021, en comparación con los \$274.8 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$31.2 millones o 11.3%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en la los sueldos y salarios por \$17.2 millones, causada por la cancelación de provisiones de bonos a empleados durante el 2T20, así como un incremento de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$5.3 millones, gastos de estacionamiento por \$2.8 millones, y estimación de cuentas incobrables por \$13.0 millones, ocasionados por el crecimiento de actividades y afluencia respecto al inicio de la pandemia durante el 2T20. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de gastos generales de \$2.4 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización de \$2.8 millones, y una disminución de gastos de administración inmobiliarios de \$1.5 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 junio de 2021 el monto capitalizado asciende a \$2.5 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 fue un gasto de (\$40.5) millones en comparación con el gasto de (\$145.3) millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros gastos obtenidos se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió \$235.6 millones por el periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2021, en comparación con los \$293.1 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$57.5 millones o 19.6%. Este efecto se debe principalmente a una disminución en los gastos por intereses de \$60.0 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 junio de 2021 fue de \$58.6 millones, en comparación con la pérdida neta por \$35.6 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 264.7%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.



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

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

	Al 30 de Junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 468,334	488,742	(4.2%)
Cuentas por cobrar, neto	47,834	44,608	7.2%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	214,333	239,618	(10.6%)
Pagos anticipados	233,784	134,792	73.4%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	5,448	1,159	370.1%
Total de activo circulante	969,733	908,919	6.7%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,506,352	12,534,089	(0.2%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	57,541	59,637	(3.5%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	37,692	-	100.0%
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,218	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	689,200	695,538	(0.9%)
Impuestos a la utilidad diferidos	219,841	242,667	(9.4%)
Instrumentos financieros derivados	2,198	42	5133.3%
Otros activos no circulantes, neto	48,501	48,778	(0.6%)
Efectivo restringido	72,004	48,818	47.5%
Total de activo no circulante	13,637,547	13,633,787	0.0%
Total del activo	\$ 14,607,280	14,542,706	0.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 124,681	194,834	(36.0%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	93,521	93,879	(0.4%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	177,888	108,210	64.4%
Participación de los trabajadores en la utilidad	318	2,290	(86.1%)
Ingresos diferidos	48,129	48,129	0.0%
Impuestos a la utilidad	59,223	27,264	117.2%
Arrendamientos por pagar porción circulante	12,481	1,810	589.6%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,480	235,478	0.0%
Total de pasivo circulante	751,721	711,894	5.6%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,253,053	6,269,891	(0.3%)
Impuestos a la utilidad diferidos	608,564	610,912	(0.4%)
Ingresos diferidos	48,405	41,297	17.2%
Depósitos en garantía	92,780	92,780	0.0%
Obligaciones por beneficios al retiro	20,969	21,608	(3.0%)
Pasivo por arrendamiento	31,195	-	100.0%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	905,682	960,336	(5.7%)
Total de pasivo no circulante	7,960,648	7,996,824	(0.5%)
Total del pasivo	8,712,369	8,708,718	0.0%
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	42,156	(98,806)	(142.7%)
Otros resultados integrales	2,070	(205)	(1109.8%)
Participación controladora	5,389,665	5,345,234	0.8%
Participación no controladora	505,246	488,754	3.4%
Total de capital contable	5,894,911	5,833,988	1.0%
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,607,280	14,542,706	0.4%

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2021 ascendió a \$468.3 millones, mostrando una disminución de \$20.4 millones o 4.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020, el cual fue de \$488.7 millones. Las variaciones se deben principalmente a cuentas por cobrar, así como a las erogaciones incurridas en costos de administración de nuestras plazas, pagos de pasivos por capital de trabajo y pagos de capital e intereses de los financiamientos. Se tiene la suficiente liquidez para cumplir con los costos de operación y obligaciones financieras.

Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2021 ascendieron a \$47.8 millones, un incremento de \$3.2 millones o 7.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$44.6 millones. El incremento se debe principalmente a atrasos menores en la recuperación de las carteras.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2021 ascendieron a \$214.3 millones, mostrando una disminución de \$25.8 millones o 10.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$239.6 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a 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 junio de 2021, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,506.4 millones, una disminución de \$27.7 millones o 0.2% 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 \$44.9 millones, parcialmente compensado por adiciones de Capex y costos de construcción en propiedades en remodelación por \$14.5 millones. La disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión, es relativo a la conclusión del efecto de ponderación de valores razonables determinados, las propiedades se valúan bajo el enfoque de ingresos considerando el enfoque de flujos descontados a valor presente.

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 junio de 2021 el monto capitalizado asciende a \$2.5 millones.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de junio de 2021 ascendió a \$57.5 millones, una disminución por \$2.1 millones o 3.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$59.7 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 junio de 2021 ascendieron a \$689.2 millones, una disminución de \$6.3 millones o 0.9% 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 junio de 2021 es de \$2.2 millones, un incremento de \$2.2 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 junio de 2021 ascendió a \$751.7 millones, con lo que tuvo un incremento de \$33.3 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$718.5 millones. Los principales incrementos correspondieron a impuestos y gastos acumulados, así como provisiones de impuestos a la utilidad.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 30 de junio de 2021 ascendió a \$6,253.0 y \$124.7 millones, respectivamente, teniendo disminuciones de \$16.8 millones o 0.3%, y de \$70.1 millones o 36.0%, 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 junio de 2021 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2020.

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 junio de 2021.

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

	Al 30 de Junio de 2021	Al 30 de Junio de 2020	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 58,648	(35,606)	(264.7%)
Ajustes por:			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	44,877	148,594	(69.8%)
Depreciación y amortización	8,180	10,309	(20.6%)
Amortización derechos arrendamiento	2,779	3,492	(20.4%)
Impuestos a la utilidad	24,872	(11,245)	(321.2%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(8,170)	(18,745)	(56.4%)
Intereses a favor	(10,616)	(13,141)	(19.2%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	1,814	1,637	10.8%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados - ORI	2,275	(2,360)	(196.4%)
Intereses a cargo	244,405	304,955	(19.9%)
Subtotal	369,064	387,890	(4.9%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(3,226)	(29,935)	(89.2%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	25,285	34,332	(26.4%)
Pagos anticipados	(98,992)	(31,547)	213.8%
Depósitos en Garantía	-	422	(100.0%)
Otros activos no circulantes, neto	277	(26)	(1165.4%)
Cuentas por pagar y provisiones	(2,002)	(13,791)	(85.5%)
Anticipo de rentas	-	503	(100.0%)
Impuestos y gastos acumulados	52,342	(80,444)	(165.1%)
Impuestos a la utilidad pagados	31,959	12,346	158.9%
Otros pasivos no circulantes	(61,137)	(56,884)	7.5%
Beneficio a los empleados	(639)	(43)	1386.0%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	312,931	222,823	40.4%
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	14,508	15,971	(9.2%)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(5,428)	8,211	(166.1%)
Adquisición de propiedades de inversión	(17,225)	(19,282)	(10.7%)
Intereses cobrados	10,616	13,141	(19.2%)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de invers	2,471	18,041	(86.3%)
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(5,532)	(4,831)	14.5%
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	-	(30,161)	(100.0%)
Pagos del principal de préstamos	(40,166)	(31,662)	26.9%
Intereses pagados	(266,907)	(191,579)	39.3%
Instrumentos financieros derivados pagados	(19)	(1,601)	(98.8%)
Efectivo restringido	(23,186)	80,278	(128.9%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(335,810)	(179,556)	87.0%
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(20,408)	61,308	(133.3%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	488,742	404,468	20.8%
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 468,334	465,776	0.5%

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 junio de 2021, el 98.1% 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. 2.2 millones, una cifra equivalente a menos del 0.01% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de junio 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 junio de 2021, nuestra liquidez era de Ps. 969.3 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 6.6% 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 junio de 2021.

Deuda

Al 30 de junio de 2021, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,377.7 millones. Del monto total de la deuda, al 30 de junio de 2021, Ps. 124.7 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,253.0 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 2T21 es 40.5%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

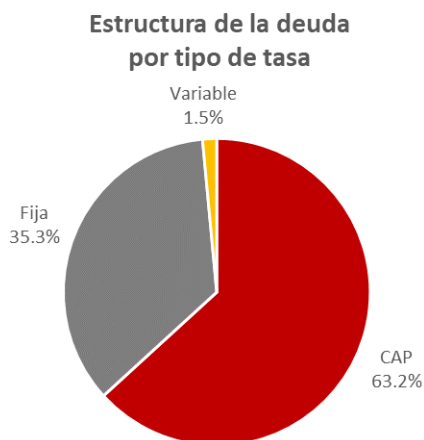
El LTV al 2T21, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.2%.

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

Al 30 de junio de 2021, el 31.5% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.5% a una tasa variable.

Al 30 de junio de 2021, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,639.7 millones de los cuales el 1.5% correspondía a una tasa de interés variable, el 63.2% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 35.3% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 7.35%, sobre saldos insolutos al 30 de junio de 2021.





Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de junio de 2021, incurrimos en inversiones de capital por Ps.14.5 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 junio 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 Segundo Trimestre 2021.

Fecha: Martes 27 de julio de 2021

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

Números de marcación

México: Tel: 001 (201) 689 - 8562

Estados Unidos / Internacional: Tel: +1 (877) 407 - 0789

Código de acceso: PLANI