



Reporte

Segundo Trimestre

2023

Para más información contactar a:

Director de Finanzas

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

Relación con Inversionistas

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

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Segundo Trimestre de 2023

Ciudad de México, a 24 de julio de 2023 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”), empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 48 años de experiencia en este sector en México, anuncia sus resultados correspondientes al segundo trimestre de 2023 (“2T23”) y al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 (6M23).

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

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

Los resultados financieros de PLANIGRUPO que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo del presente reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

El segundo trimestre de 2023 es el primero donde Grupo Inmobiliario UPAS S.A. de C.V., y México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C. V., ambas subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. (“Grupo México”), reconocen los resultados de Planigrupo Latam S.A.B. de C.V.

En este trimestre, se inició con el proceso de integración y homologación de prácticas, políticas, procedimientos y reporte con Grupo México.

Conscientes del talento que hoy tiene Planigrupo, Grupo México recibió con respeto a todos sus colaboradores en esta nueva etapa para ambas instituciones.

Durante el segundo trimestre y primer semestre de 2023, el desempeño de Planigrupo mostró una tendencia sumamente positiva.

Desempeño segundo trimestre 2022 vs. Segundo trimestre 2023

- Los visitantes a centros comerciales de nuestra cartera total (27 propias y nueve administradas) se incrementaron de 25.5 millones en el segundo trimestre de 2022 a 26.8 millones al segundo trimestre de 2023. Esto representa un incremento del 5.1%.
- La ocupación de las 27 plazas propias al cierre del segundo trimestre pasó de 94.0% a 95.1%. De nuestra cartera total (36 plazas), al cierre del segundo trimestre la ocupación incrementó de 92.0% a 93.4%.
- Durante el segundo trimestre 2023, respecto del mismo periodo del año previo, los ingresos totales incrementaron 8.6%, los ingresos netos 10.5%, el NOI 11.4% y el EBITDA en 24.9%.
- El margen NOI paso de 82.1% a 82.7% respecto al segundo trimestre del año anterior y el Margen EBITDA incrementó de 57.1% a 64.5%.

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

- Durante el primer semestre de 2023 en comparación con 2022, los ingresos totales incrementaron 9.4%, los ingresos netos el 11.1%, el NOI 11.2% y el EBITDA 17.8%.
- El margen NOI paso de 82.2% a 82.6% respecto al primer semestre del año anterior y el Margen EBITDA incrementó 59.6% a 62.4%.

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

- La confianza del consumidor continua con una tendencia positiva. Al cierre de junio se incrementó en un 9.4% anual.
- De acuerdo con la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en junio las tiendas totales incrementaron sus ventas en un 12.4% y tiendas iguales en un 9.3%, ambas en términos anuales.
- La Inflación oficial anual al término del segundo trimestre de 2023 fue del 5.06%.
- La TIIE de 28 días se encuentra 3.5 puntos porcentuales por encima del año anterior, habiendo pasado de 7.75% en junio de 2022 a 11.25% en junio de 2023.
- Como resultado del nearshoring, especialmente en la zona norte del país, la dinámica de la economía también mejora la perspectiva del consumo y afluencia en nuestras plazas. 59% de nuestro ABR se encuentra en la zona norte del país.

Durante el mes de abril de 2023 se logró extender por un año más la vigencia de los créditos de los portafolios Santa Catarina y S5 + Ramos. Asimismo, se recibieron términos y condiciones para el único y próximo vencimiento de deuda que es el de Macroplaza Insurgentes (Tijuana).

En materia de ASG, se concluyeron cuatro temas materiales; logrando al momento, así atender ocho de 12 temas materiales identificados por nuestros grupos de interés. Continúa la iniciativa "La escuela más grande del mundo", que proporciona espacios seguros con conexión a internet a los estudiantes. En materia de reciclaje, a junio del 2023 se registraron 14.3 toneladas de plástico en Santa Catarina, Garza Sada y Plaza Real Saltillo; lo que equivale a una reducción de 24.8 toneladas de emisiones de CO2. Asimismo, se reciclaron 2.4 toneladas de tapitas; equivalentes a una reducción de 4.1 toneladas de CO2. Se siguen con los trabajos de apoyo a la comunidad, entre las que destacan "Expo Adulto Mayor", "Experiencia Cruz Roja", "Adopta Fest" en conjunto con asociaciones Estatales, Municipales y organizaciones privadas.

Como resultado de una visión enfocada en el largo plazo acompañada de un manejo conservador de la caja de la empresa, el control adecuado de gastos y la retención de inquilinos y del personal clave; la empresa demostró la resiliencia de su modelo de negocio hacía el término de la pandemia.

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

Atentamente,

Ricardo Arce

Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 2T23 fue de 580,000 m².
- Durante el 2T23, en nuestras plazas (propias y administradas) **se recibieron 26.8 millones de visitantes**; lo que, comparado con el mismo periodo del año anterior, se tiene un aumento del 5.1%.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 2T23 de estos centros comerciales fue de 95.1%, 1.14 pp más que el 94.0% observado al cierre del 2T22.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T23 fue de 178.7 pesos mexicanos, comparado con 173.0 pesos mexicanos en 2T22. Esto representa un incremento del 3.3%.
- La **cobranza** de los primeros seis meses de 2023 fue de 97.9%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 2T23 alcanzaron MXN\$ 347.2 millones y MXN\$ 689.7 para el periodo 6M23. Lo que resulta en un incremento del 8.6% y del 9.4% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 2T23 alcanzó MXN\$ 283.8 millones y MXN\$ 560.0 para el periodo 6M23. Lo que resulta en un incremento del 11.4% y del 11.2% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 2T23 alcanzó MXN\$ 221.3 millones y MXN\$ 429.7 para el periodo 6M23. Esto implica un incremento del 24.9% y del 17.8% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$ 55.2 millones para el 2T23 y MXN\$ 129.9 para el periodo 6M23. Esto representó un incremento del 237.5% contra el 2T22 y del 67.5% contra el periodo de 6M22, generado principalmente un mejor desempeño financiero.
- Los **fondos de la operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$ 51.7 millones en el 2T23 y MXN\$ 122.6 para el periodo 6M23. Esto implica un incremento del 245.8% contra el 2T22 y de 70.1% contra 6M22, en línea con el aumento experimentado en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 30 de junio de 2023 es de MXN\$ 4,829.4 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera es de MXN\$ 5,192.9 millones.

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

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	2T23	2T22	Var. %
Propiedades Planigrupo:			
Número de propiedades	27	27	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	580,000	580,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	95.1%	94.0%	1.1pp
Propiedades Administradas:			
Número de propiedades	36	36	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	780,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	93.4%	92.0%	1.4pp

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

Indicadores financieros	2T23 ⁽¹⁾	2T22 ^{(1) (3)}	Var. %	6M23 ⁽¹⁾	6M22 ^{(1) (3)}	Var. %
Ingresos totales	347,173	319,535	8.6%	689,735	630,624	9.4%
Estimación para cuentas incobrables ⁽⁴⁾	(4,118)	(9,211)	(55.3%)	(8,903)	(17,998)	(50.5%)
Ingresos totales, netos	343,055	310,324	10.5%	680,832	612,626	11.1%
NOI	283,825	254,822	11.4%	559,980	503,502	11.2%
Margen de NOI ⁽²⁾	82.7%	82.1%	0.6%	82.25%	82.2%	0.1%
EBITDA	221,261	177,138	24.9%	429,674	364,881	17.8%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	64.5%	57.1%	7.4%	63.1%	59.6%	3.6%
FFO	55,207	16,359	237.5%	129,865	77,527	67.5%
FFO Ajustado	51,743	14,964	245.8%	122,620	72,103	70.1%
Deuda total (millones)	5,193	5,248	(1.0%)	5,193	5,248	(1.0%)
LTV	35.1%	37.6%	(2.5%)	35.1%	37.6%	(2.5%)

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación no controladora, la cual administramos y operamos

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

(3) Información de 2022 excluye las operaciones discontinuadas correspondientes a las propiedades separadas el 31 de octubre de 2022

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

Indicadores post separación CKD

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

Los resultados financieros reportados en el 2T22 contienen información relacionada con las operaciones de propiedades separadas, las cuales fueron excluidas de las métricas mostradas en el presente reporte para efectos de comparabilidad del desempeño financiero de PLANIGRUPO. Dichas operaciones se muestran en los estados financieros del 2T22 bajo el concepto de “Utilidades por operaciones discontinuadas”.

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

Indicadores financieros (27 propiedades)	2T22 Reportado	Operaciones discontinuadas	2T22 Proforma	6M22 Reportado	Operaciones discontinuadas	6M22 Proforma
Ingresos totales	407,705	(88,170)	319,535	816,198	(185,574)	630,624
Estimación para cuentas incobrables	(8,129)	(1,082)	(9,211)	(19,574)	1,576	(17,998)
Ingresos totales, netos	399,576	(89,252)	310,324	796,624	(183,998)	612,626
NOI	329,205	(74,383)	254,822	658,309	(154,807)	503,502
Margen de NOI	82.4%	83.3%	82.1%	82.6%	84.1%	82.2%
EBITDA	247,684	(70,546)	177,138	496,698	(131,817)	364,881
Margen de EBITDA	62.0%	79.0%	57.1%	62.4%	71.6%	59.6%
FFO	51,544	(35,185)	16,359	134,483	(56,956)	77,527
FFO Ajustado	50,063	(35,099)	14,964	124,571	(52,468)	72,103
Deuda total (millones)	6,915	(1,668)	5,248	6,915.3	(1,668)	5,248
LTV	39.0%	(1.5%)	37.6%	39.0%	(1.5%)	37.6%

RESUMEN OPERATIVO

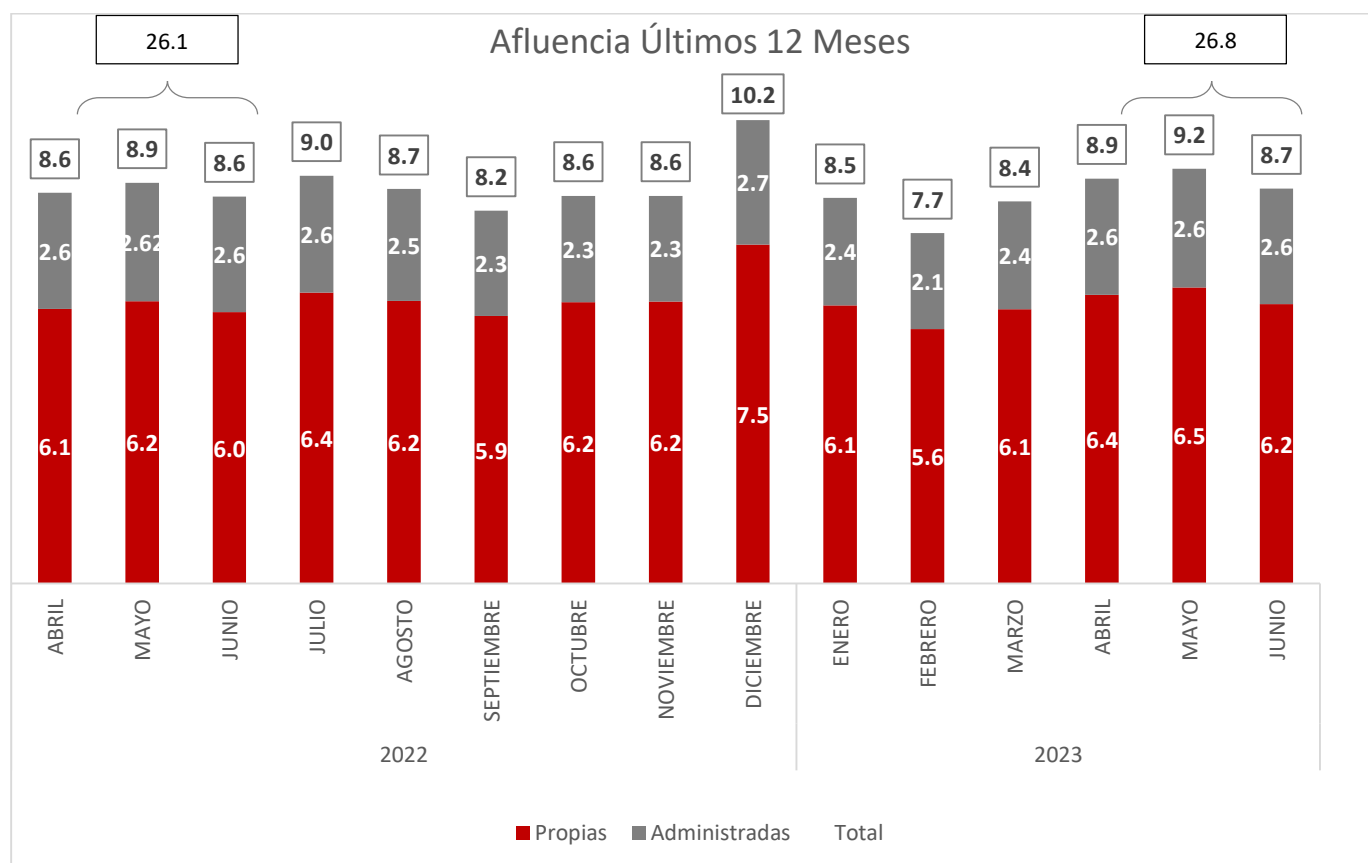
PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 2T23, PLANIGRUPO cuenta, con un portafolio de 27 centros comerciales en operación estabilizados, a través de diversos vehículos de propósito específico. Asimismo, administra un portafolio de nueve centros comerciales que hasta el 31 octubre de 2022 era propiedad parcial de PLANIGRUPO, pero que al cierre del 2T23 es propiedad de terceros.

Afluencia de visitantes

Durante el 2T23, la afluencia de los centros comerciales en propios y administrados alcanzó aproximadamente los 26.8 millones de visitantes, un incremento del 5.1% respecto al mismo periodo de 2022.

Durante el segundo trimestre de 2023, continua la tendencia de recuperación de la afluencia, lo cual confirma la confianza de visitantes por el adecuado manejo de medidas sanitarias, comunicación y prevención en nuestros centros comerciales y refleja el ya fin de la pandemia.



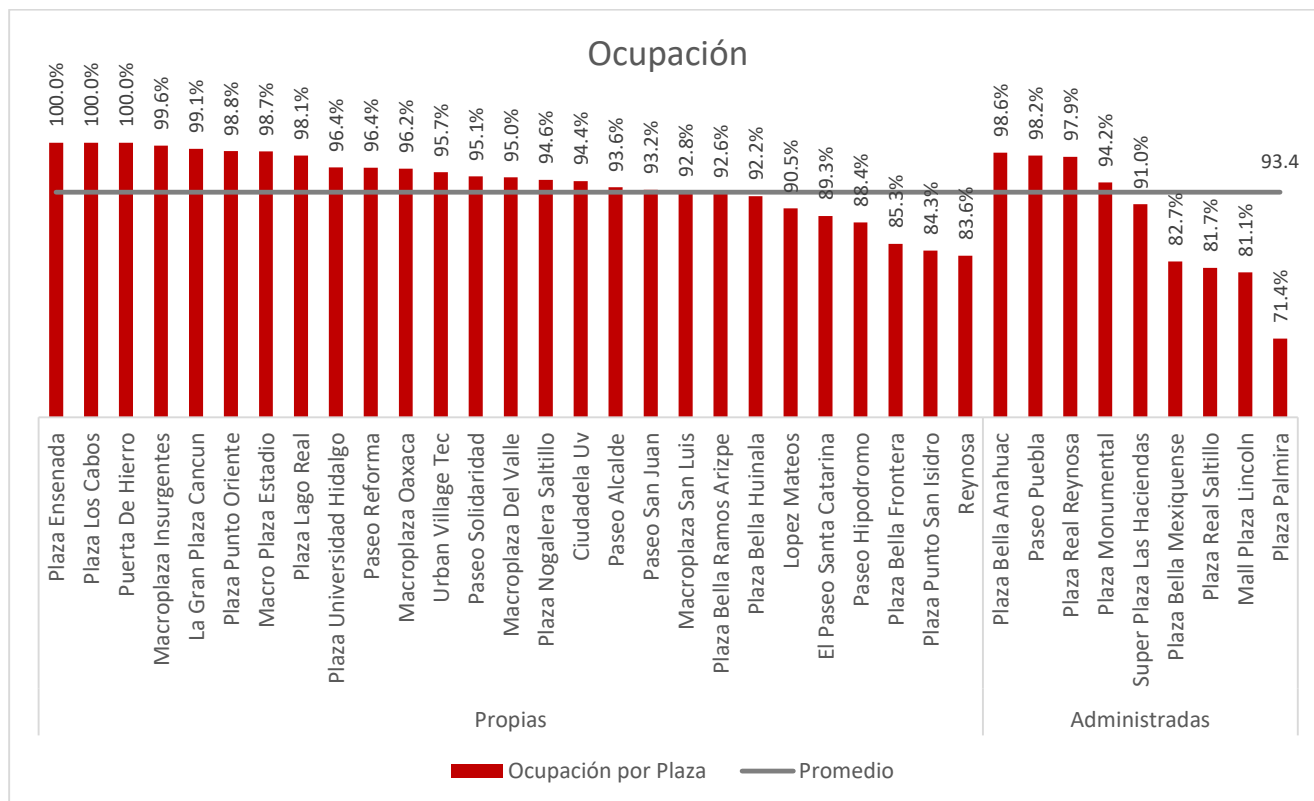
Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 2T23, los 36 centros comerciales, propios y administrados, totalizaron aproximadamente 780,000 m² de ABR. Los centros comerciales, propios y administrados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



Ocupación

Al 2T23, la tasa de ocupación de la cartera total, propia y administrada fue del 93.4%, un incremento de 1.4 pp respecto al mismo trimestre del año anterior. Todas las propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos estables, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad de ingresos.

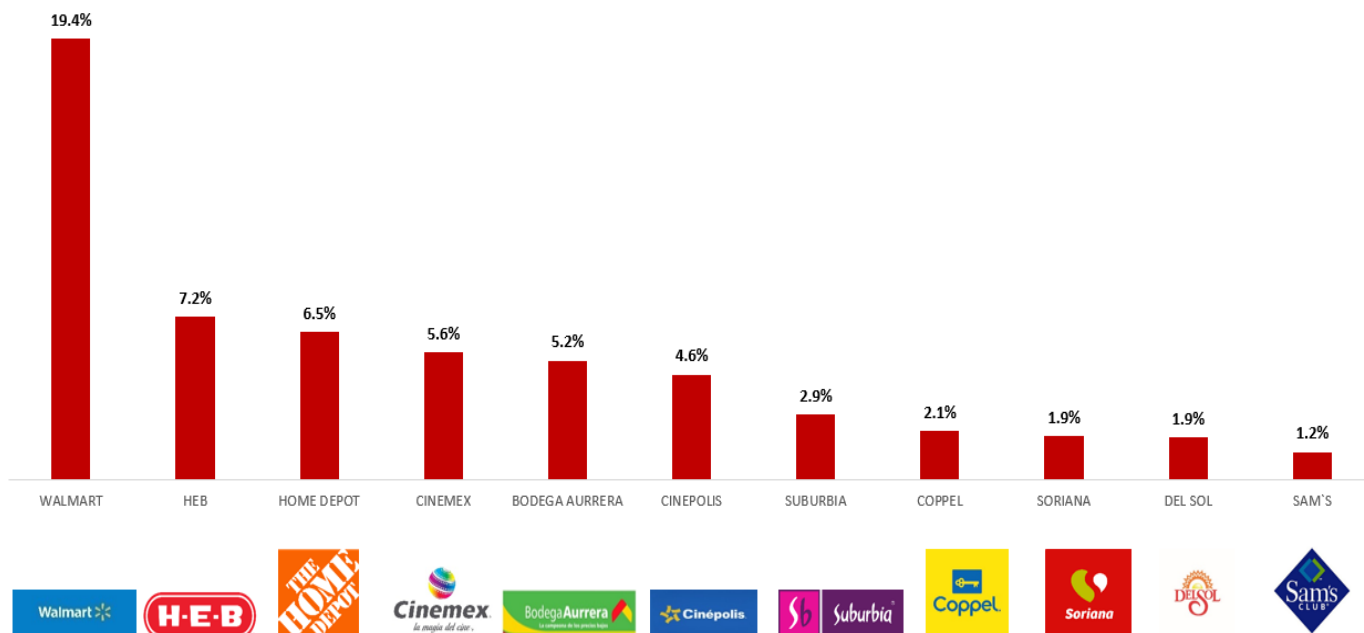


Al cierre del 2T23, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Plaza Ensenada, Los Cabos y Puerta de Hierro (100.0%), seguidos de Macro Plaza Insurgentes (99.6%), La Gran Plaza Cancún (99.1%), Plaza Punto Oriente (98.8%) y Macro Plaza Estadio (98.7%).

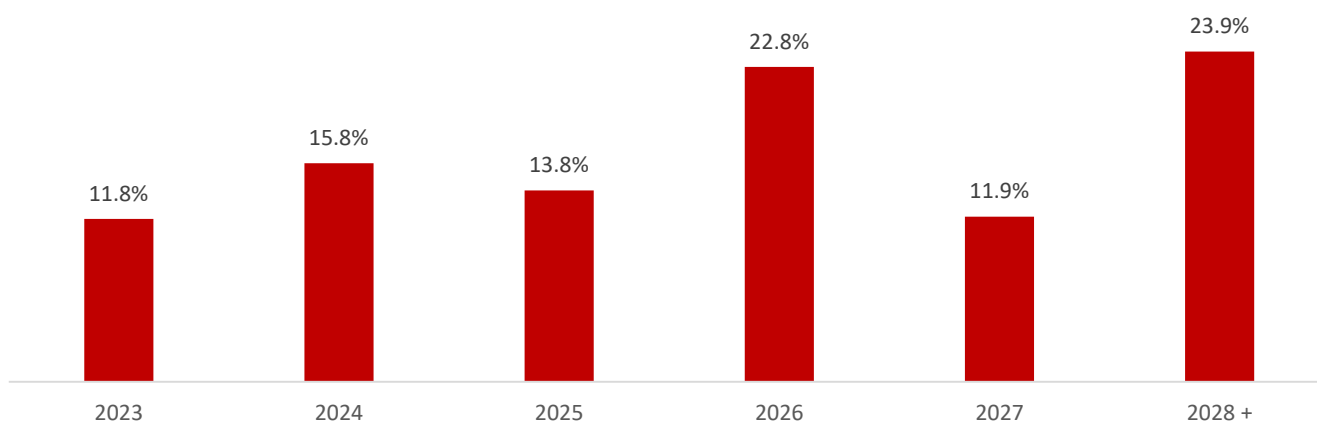
Distribución y Vencimiento de Contratos

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

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



Perfil de vencimientos por año respecto del GLA
(Total Propias y Administradas)



Características de los Contratos de Arrendamiento ¹

Al cierre del primer trimestre de 2023, considerando las 27 propiedades, contábamos con más de 1,800 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 850 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Wal-Mart, el cual representa el 28.6% de nuestra ABR.

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

De los 36 centros comerciales, propios y administrados, en operación, y estabilizados, actualmente hay 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Wal-Mart, seis centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y cinco centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 de los centros comerciales y complejos Cinépolis en otros 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con tiendas ancla es de cinco a 10 años forzados para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario; (ii) el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de dos a cinco años.

Al cierre del 2T23, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, con tiendas que no son ancla es de 2.6 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.3 años.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T23 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 6M23 (MXN\$) ^[1]	NOI 6M23 (MXN\$) ^[1]
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	27,310	9.27%	54,242	41,722
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	22,563	7.66%	44,303	34,441
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	22,163	7.52%	43,590	33,498
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	21,262	7.22%	43,317	34,337
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,754	7.04%	42,583	26,436
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	20,365	6.91%	40,285	32,028
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	19,066	6.47%	38,575	32,129
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	18,206	6.18%	35,715	29,341
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	17,108	5.81%	33,311	28,244
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,562	3.92%	22,012	17,062
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	9,570	3.25%	20,732	17,920
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,861	3.35%	19,553	14,432
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,164	2.77%	17,476	13,271
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,703	2.27%	13,871	11,469
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,812	2.31%	13,698	10,674
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,820	2.31%	13,500	11,058
Wal-Mart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,207	2.11%	12,143	11,602
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	5,944	2.02%	11,829	10,066
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,658	1.92%	11,220	7,636
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,372	1.82%	10,454	8,947

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T23 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 6M23 (MXN\$) ^[1]	NOI 6M23 (MXN\$) ^[1]
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,121	1.74%	9,814	7,656
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,136	1.74%	9,632	7,902
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,188	1.42%	7,725	5,262
Wal-Mart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,209	1.09%	6,823	6,283
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,142	1.07%	6,256	4,585
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,372	0.81%	4,795	2,979
TOTAL CONTROLADAS ^[2]					294,638	100%	587,454	460,980

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

^[2] El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes relacionadas.

Propiedad con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T23 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 6M23 (MXN\$)	NOI 2T23 (MXN\$)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	28,871	100%	57,563	19,692

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

Propiedades administradas	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T23 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 6M23 (MXN\$)	NOI 2023 (MXN\$)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	22,150	19.72%	49,450	40,780
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	18,162	16.17%	40,677	34,733
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	14,403	12.82%	28,004	23,119
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	13,560	12.07%	26,586	19,773
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,132	11.69%	26,418	20,704
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	8,910	7.93%	17,746	9,784
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	8,586	7.64%	17,044	11,626
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,792	6.05%	13,107	9,077
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,654	5.92%	13,456	7,636
Total propiedades administradas					112,349	100%	232,488	177,232

Centros comerciales propios, de Planigrupo

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
Macroplaza Insurgentes ⁽¹⁾	Baja California	2006	2007	dic-06	55,024	9.5%	99.6%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,781	7.2%	94.6%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,413	7.0%	96.4%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	37,605	6.5%	89.3%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,518	6.0%	95.0%
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	32,571	5.6%	94.4%
Urban Village Tec	Nuevo León	2015	2017	sep-15	28,640	4.9%	95.7%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	27,042	4.7%	99.1%
Plaza Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,590	4.6%	98.1%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,414	4.6%	96.2%
López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,172	3.8%	90.5%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,038	3.3%	92.8%
Plaza Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,560	3.2%	98.8%
Macro plaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,558	3.0%	98.7%
Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,398	3.0%	96.4%
Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.8%	100.0%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,924	2.7%	92.6%
Plaza Bella Huinala	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,615	2.7%	92.2%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,319	2.3%	95.1%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	2.1%	93.6%
Plaza Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	9,939	1.7%	100.0%
Plaza los Cabos	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	9,891	1.7%	100.0%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.6%	85.3%
Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.5%	83.6%
Plaza Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,390	1.4%	84.3%
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,538	1.3%	93.2%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,510	1.3%	88.4%
Total					580,000	100%	

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

⁽¹⁾ Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

Centros comerciales administrados por PLANIGRUPO

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,939	17.9%	97.9%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,270	14.6%	71.4%
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,882	13.9%	81.1%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	13.7%	98.6%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	18,792	9.4%	82.7%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	8.6%	94.2%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	16,571	8.3%	81.7%
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,545	8.3%	91.0%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	5.4%	98.2%
Total					200,000	100%	

Nota: Total redondeando hacia abajo para efectos prácticos

Principales tiendas ancla por centro comercial

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2*	Afluencia 2T23	Anclas
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	55,024	2,896,449	Wal-Mart, Sam's y Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,781	1,177,934	HEB, Cinépolis y Home Depot
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,413	1,410,388	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	1,848,482	Wal-Mart, Suburbia y Cinemex
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,518	1,313,538	Wal-Mart y Cinépolis
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	32,571	667,910	Wal-Mart, Cinépolis y Caliente
Urban Village	Nuevo León	2017	28,640	934,126	HEB y Del Sol
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,042	1,309,872	Suburbia, Cinépolis y Wal-Mart*
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,590	1,116,247	Wal-Mart y Cinépolis
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,414	1,317,914	Wal-Mart, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,172	527,815	Soriana
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	644,551	Wal-Mart, Suburbia y Cinépolis
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,560	ND ^[3]	Home Depot y Cinépolis
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	626,124	Wal-Mart y Cinemex
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	950,056	Bodega Aurrerá
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ^[3]	Home Depot y Office Max
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,924	750,463	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,615	448,605	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	352,068	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	449,244	Wal-Mart y Cinemex
Wal-Mart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ^[3]	Wal-Mart

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2*	Afluencia 2T23	Anclas
Wal-Mart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND ^[3]	Wal-Mart
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,056	287,969	Bodega Aurrerá
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,390	ND ^[3]	Superama
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,538	ND ^[3]	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	71,283	Cinemex

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

^[1] Propiedad redesarrollada

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

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

Centros Comerciales administrados	Estado	Año apertura	ABR m2*	Afluencia 2T23	Anclas
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,939	1,266,114	HEB, Cinemex y Home Depot
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,270	572,395	Chedraui, Cinemex
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,882	1,035,811	HEB, Suburbia y Cinemex
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,344,414	HEB y Cinemex
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,792	770,637	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,261	627,185	Wal-Mart y Cinépolis
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,571	1,079,649	HEB y Cinemex
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	618,313	Bodega Aurrerá
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	421,232	Wal-Mart

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

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

Resultados de las operaciones

Ingresos

Ingresos	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	294,638	270,469	8.9%	587,454	545,884	7.6%
Honorario por administración inmobiliaria	3,766	6,585	(42.8%)	7,491	10,975	(31.7%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	20,700	18,780	10.2%	40,151	33,444	20.1%
Total	319,104	295,834	7.9%	635,096	590,303	7.6%

Los ingresos totales por el periodo 2T23, fueron de MXN\$319.1 millones en comparación con los MXN\$295.8 millones del periodo 2T22. Esto representa un incremento del 7.9%, que se debe principalmente a los incrementos en arrendamientos por inflación, y al aumento de la ocupación de las propiedades. Asimismo, los ingresos por el periodo 6M23 ascendieron a MXN\$635.1 millones, que representa un incremento del 7.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los principales incrementos se observaron en las propiedades UV Garza Sada, Gran Plaza Cancún, Centro Comercial Lago Real, Paseo Santa Catarina, Paseo Reforma, Macroplaza San Luis y Macroplaza Estadio Morelia.

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	2T23	%	2T22	%
Renta fija	239,464	81.3%	216,073	79.9%
Renta variable	8,571	2.9%	12,149	4.5%
Mantenimiento	30,492	10.3%	27,283	10.1%
Estacionamiento	11,063	3.8%	10,224	3.8%
Servicios y otros	5,047	1.7%	4,740	1.8%
Total	294,637	100.0%	270,469	100.0%

Durante el 2T23 y el 6M23, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$294.8 millones y MXN\$587.5 millones, respectivamente. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a MXN\$326.5 millones y MXN\$649.6 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	40,709	34,861	16.8%	81,223	75,599	7.4%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	3,333	9,017	(63.0%)	8,021	17,703	(54.7%)
Gastos de administración inmobiliarios	1,883	3,060	(38.5%)	3,745	5,815	(35.6%)
Sueldos y salarios	45,686	65,549	(30.3%)	109,042	123,621	(11.8%)
Depreciación y amortización	1,507	2,618	(42.4%)	4,254	6,384	(33.4%)
Gastos generales	35,572	40,497	(12.2%)	74,220	56,402	31.6%
Total	128,690	155,602	(17.3%)	280,505	285,524	(1.8%)

La disminución de los costos y gastos de operación en el 2T23 y el 6M23 se atribuyó principalmente a una disminución de los sueldos y salarios generales. Generada por el inicio de obtención de sinergias después de la adquisición. Adicionalmente, se tuvo una disminución importante en la estimación para cuentas incobrables, gracias a las acciones que ha tomado la empresa para regularizar la cobranza, la cual se vio afectada significativamente por la pandemia de COVID-19 durante 2021 y parte de 2022.

Otros ingresos (gastos) neto

Otros ingresos (gastos), neto	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	13,769	30,824	55.3%	148,208	289,059	48.7%
Otros ingresos, neto	(4,527)	(30,595)	(85.2%)	(1,343)	(30,962)	(95.7%)
Total	9,242	229	(3935.8%)	146,865	258,097	43.1%

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 2T23 y 6M23, comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes; así como, por la cancelación de una provisión contingente registrada que se canceló en el 2022.

Costo financiero neto

Costo financiero, neto	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Gasto por intereses	(139,839)	(119,546)	17.0%	(270,713)	(222,797)	21.5%
Gasto por intereses arrendamiento	(1,434)	(716)	100.3%	(2,129)	(1,447)	47.1%
Ingreso por intereses	7,170	9,288	(22.8%)	19,460	15,014	29.6%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(11,122)	(5,075)	119.2%	(38,717)	(6,117)	532.9%
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(139)	(116)	19.8%	(348)	(224)	55.4%
Total	(145,364)	(116,165)	25.1%	(292,447)	(215,571)	35.7%

Los incrementos en el costo financiero en el 2T23 y 6M23 fueron ocasionados principalmente por el incremento en los gastos por intereses ante el aumento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros; así como, por los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados que han sido registrados en resultados, indirectamente influenciados por los incrementos de las tasas mencionados anteriormente.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses, terminado al 30 de junio de 2023, fue de MXN\$56.9 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$48.3 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 17.7% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente.

La utilidad neta consolidada por el periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2023, fue de MXN\$190.4 millones, en comparación con la utilidad neta por MXN\$311.3 millones relativa al año anterior. Esto representa una disminución de 38.8% principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	2T23 ⁽¹⁾	2T22 ⁽¹⁾	Var. %	6M23 ⁽¹⁾	6M22 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos por arrendamiento	326,473	298,654	9.3%	649,584	597,180	8.8%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	20,700	20,881	(0.9%)	40,151	33,444	20.1%
Estimación para cuentas incobrables	(4,118)	(9,211)	(55.3%)	(8,903)	(17,998)	(50.5%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,861)	(44,232)	5.9%	(96,114)	(86,294)	11.4%
Costo de personal operativo	(12,369)	(11,270)	9.8%	(24,738)	(22,830)	8.4%
NOI	283,825	254,822	11.4%	559,980	503,502	11.2%
Margen de NOI ⁽²⁾	82.7%	82.1%	0.6%	82.2%	82.2%	0.1%

(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.

Los ingresos y NOI consolidados por el 2T23 y 6M23, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado por encima de la inflación como consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

Conciliación EBITDA	2T23 ⁽¹⁾	2T22 ⁽¹⁾	Var. %	6M23 ⁽¹⁾	6M22 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	347,173	326,120	6.5%	689,735	641,599	7.5%
Costos de operación	(44,978)	(47,292)	(4.9%)	(92,368)	(92,109)	0.3%
Gastos de operación	(80,221)	(116,271)	(31.0%)	(174,333)	(202,790)	(14.0%)
Otros ingresos, neto	4,939	35,789	(86.2%)	155,744	298,193	(47.8%)
Utilidad de operación	226,913	198,346	14.4%	578,778	644,893	(10.3%)
Incremento disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(9,467)	(31,264)	(69.7%)	(157,106)	(294,634)	(46.7%)
Gastos no operativos	-	5,198	(100.0%)	320	5,998	(94.7%)
Depreciación y amortización	3,815	4,858	(21.5%)	7,682	8,624	(10.9%)
EBITDA	221,261	177,138	24.9%	429,674	364,881	17.8%
Margen de EBITDA⁽²⁾	64.5%	57.1%	7.4%	63.1%	59.6%	3.6%

(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.

El EBITDA alcanzó un nivel de MXN\$221.3 millones para el 2T23 y de MXN\$429.7 millones para el 6M23, lo cual representa incrementos del 24.9% y 17.8% respectivamente, comparado contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

Conciliación FFO y FFO Ajustado	2T23 ⁽¹⁾	2T22 ⁽¹⁾	Var. %	6M23 ⁽¹⁾	6M22 ⁽¹⁾	Var. %
Utilidad neta	56,861	48,319	17.7%	190,418	311,279	(38.8%)
Operaciones discontinuas	-	(25,711)	(100.0%)	-	(56,956)	(100.0%)
<i>Utilidad neta por operaciones continuas</i>	56,861	22,608	(82.3%)	190,418	254,323	(138.8%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(9,467)	(31,725)	(70.2%)	(157,106)	(294,634)	(46.7%)
Depreciación y amortización	3,815	4,858	(21.5%)	7,682	8,624	(10.9%)
Intereses devengados	143,418	125,026	14.7%	279,222	233,380	19.6%
Intereses pagados	(151,283)	(116,183)	30.2%	(283,973)	(221,158)	28.4%
Valuación de instrumentos financieros derivados	11,122	5,054	120.1%	38,717	6,078	537.0%
Otros gastos no operativos, neto	-	(6,248)	(100.0%)	3,607	(6,248)	(157.7%)
Impuestos a la utilidad diferidos	741	12,969	(94.3%)	51,298	97,162	(47.2%)
FFO	55,207	16,359	237.5%	129,865	77,527	67.5%
CAPEX de mantenimiento	(3,464)	(1,395)	148.3%	(7,245)	(5,424)	33.6%
FFO Ajustado	51,743	14,964	245.8%	122,620	72,103	70.1%

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

El FFO para el 2T23 alcanzó \$55.2 millones y para los 6M23 MXN\$129.9 millones, mostrando incrementos de 237.5% y 67.5%, respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones muestran que, a pesar de tener un costo financiero mayor, el desempeño de los flujos de efectivo ha mejorado de manera importante contra el año anterior.

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes	2023	2022	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	233,915	320,575	(27.0%)
Efectivo restringido	94,289	88,989	6.0%
Total	328,204	409,564	(19.9%)

La disminución en el saldo de efectivo al 30 de junio de 2023 corresponde principalmente por el pago de liquidaciones de los directores salientes a raíz de la adquisición de la Compañía por parte de Grupo México Infraestructura el 19 de abril de 2023.

Cuentas por cobrar, neto

Cuentas por cobrar	2023	2022	Var. %
Cuentas por cobrar, neto	20,556	15,301	34.3%

Las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2023 ascendieron a MXN\$20.5 millones, mostrando un incremento de MXN\$5.2 millones o 34.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. La variación se debe principalmente a la facturación pendiente de cobro generada durante el último trimestre. Al cierre de del 2T23, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio de 97.9%.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	2023	2022	Var. %
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	338,331	383,645	(11.8%)

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2023 ascendieron a MXN\$338.3 millones, mostrando una disminución de MXN\$45.3 millones o 11.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022, que era de MXN\$383.6 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a las aplicaciones de IVA acreditable durante el periodo.

Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	2023	2022	Var. %
Propiedades de inversión a valor razonable	10,334,236	10,181,801	1.5%

Las propiedades de inversión incluyen 26 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de junio de 2023, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$10,334.2 millones, un incremento de MXN\$152.4 millones o 1.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$10,181.8 millones. Esto se debe principalmente a la valuación realizada de mercado al cierre del segundo trimestre del año.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

Mobiliario, equipo y adaptaciones	2023	2022	Var. %
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	39,592	42,406	(6.6%)
Derechos de uso de arrendamiento	69,743	56,867	22.6%

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de junio de 2023 ascendió a MXN\$39.6 millones, mostrando una disminución por MXN\$2.8 millones o 6.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Esto corresponde principalmente a bajas de activos por MXN\$1.9 millones ocurridas durante el trimestre y a la depreciación de activos reconocida en resultados durante este periodo.

Los derechos de uso de arrendamiento al 30 de junio de 2023 ascendieron a MXN\$69.7 millones, alcanzando un incremento de 22.6% respecto del saldo al 31 de diciembre de 2022. El incremento se origina por el reconocimiento del arrendamiento de las nuevas oficinas corporativas en la ciudad de Monterrey, N.L.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	2023	2022	Var. %
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	797,185	775,963	2.7%

Las otras inversiones permanentes al 30 de junio de 2023 ascendieron a MXN\$797.2 millones, mostrando un incremento de MXN\$21.2 millones o 2.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$776.0 millones. La variación en este rubro corresponde al reconocimiento a valor de mercado de 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%.

Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados	2023	2022	Var. %
Instrumentos financieros derivados de cobertura	80,619	93,288	(13.6%)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2023 es de MXN\$80.6 millones, que representa una disminución de MXN\$12.7 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era MXN\$93.3 millones. La variación en este rubro corresponde a los cargos a resultados y al resultado integral de la valuación de los instrumentos de cobertura de tasas de interés mantenido por PLANIGRUPO.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	1,235,593	1,213,545	1.8%
Proveedores y otras cuentas por pagar	87,585	243,271	(64.0%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	381,912	356,108	7.2%
Participación de los trabajadores en la utilidad	158	1,809	(91.3%)
Impuestos a la utilidad	20,425	62,401	(67.3%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	5,850	3,555	64.6%
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	49,662	0.0%
Total	1,781,185	1,930,351	(7.7%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente a la disminución de proveedores y otras cuentas por pagar por MXN\$155.7 millones, ocasionada principalmente por el cambio de control ante la compra de PLANIGRUPO por Grupo México Infraestructura, así como por la reducción de impuestos a la utilidad de \$41.9 millones, derivado de los pagos de ISR anual del ejercicio 2022, las cuales se ven parcialmente compensadas por incrementos en impuestos por pagar y pasivos acumulados de MXN\$25.8 millones.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante	1,235,593	1,213,545	1.8%
Deuda a largo plazo	3,593,797	3,663,050	(1.9%)
Total	4,829,390	4,876,595	(1.0%)

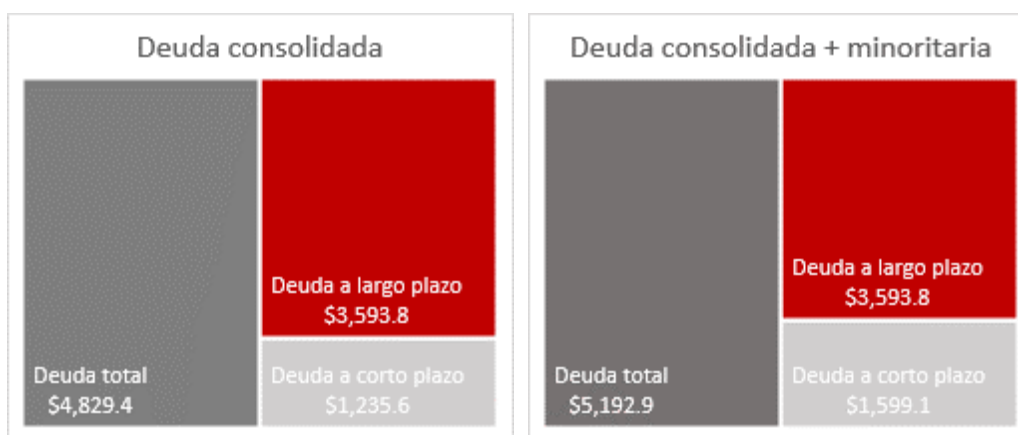
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los pagos de principal efectuados durante el primer trimestre del año conforme a las tablas de amortización correspondientes.

Al 30 de junio de 2023, PLANIGRUPO cuenta con dos créditos con Metlife México, S. A. que vencen en 2023. El primero asciende a MXN\$758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro es por MXN\$328.7 millones con vencimiento en octubre 2023 correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Los contratos de ambos créditos otorgan a PLANIGRUPO la opción de extender por un año el plazo del crédito. El 17 de abril de 2023 se firmó la extensión de ambos créditos, aplazando sus vencimientos hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente.

Perfil de deuda

Institución financiera	Tasa	Moneda	Hasta 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	Más de 4 años	Deuda total
Metlife	11.06%	MXN	1,113,443	16,742	18,740	20,960	1,668,860	2,838,745
BBVA	9.98%	MXN	88,993	56,997	102,228	120,673	1,488,597	1,857,488
BanBajío	14.50%	MXN	33,157	-	50,000	-	-	83,157
HSBC	13.45%	MXN	-	50,000	-	-	-	50,000
Deuda consolidada	10.73%		1,235,593	123,739	170,968	141,633	3,157,458	4,829,390
Citibanamex ⁽¹⁾	6.98%	MXN	363,490	-	-	-	-	363,490
Minoritaria	6.98%		363,490	-	-	-	-	363,490
Total	10.47%		1,599,083	123,739	170,968	141,633	3,157,458	5,192,880

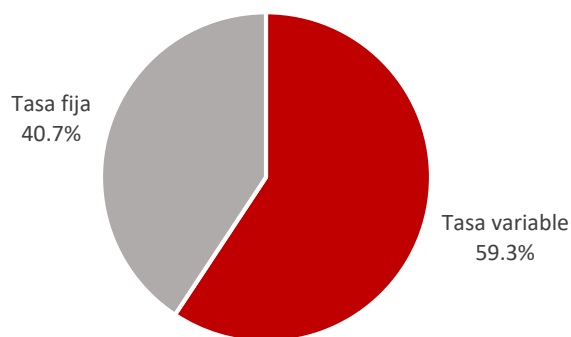
(1) Cifras ajustadas a la participación de PLANIGRUPO de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 61.4%



El LTV de PLANIGRUPO al 2T23 fue de 35.6% sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, de 35.1% considerando la propiedad con participación no controladora.

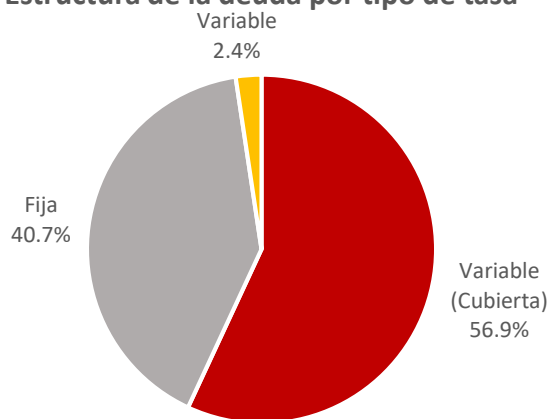
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Tipo de tasas de interés

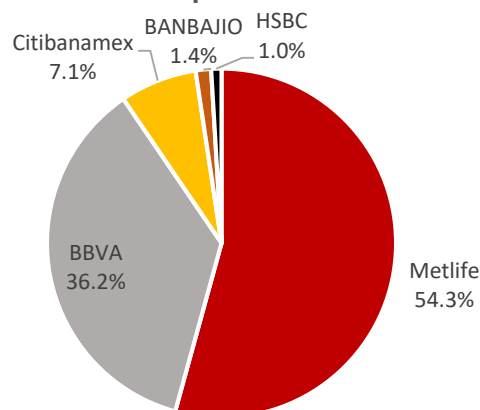


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es de 10.73% al 30 de junio de 2023.

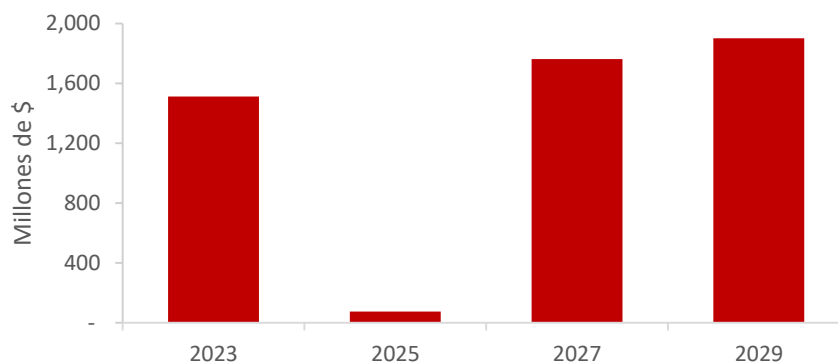
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

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

Al cierre del 2T23, PLANIGRUPO cuenta con 331,151,874 acciones en circulación representativas del capital social, de las cuales: (i) 318,390,076 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas; y (ii) 12,761,798 acciones se encuentran suscritas y pendientes de adjudicación y pago conforme al Plan de Acciones para ejecutivos de la sociedad. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al reconocimiento del resultado del año concluido al 30 de junio de 2023.

Situación financiera: liquidez y recursos de capital

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

Al 30 de junio de 2023, nuestra liquidez era de MXN\$969.5 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 7.5% de nuestros activos totales.

Al 30 de junio de 2023, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$811.7 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, el 17 de abril de 2023 se firmó la extensión por un año adicional de dos créditos con Metlife con vencimiento en septiembre y octubre de 2023, los cuales ascienden a un total de MXN\$1,087.3 millones, extendiendo su vencimiento hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente. Debido a lo anterior, la Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Operaciones fuera de los Estados Financieros

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

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de junio de 2023, incurrimos en inversiones de capital por \$4.2 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente, celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos a tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9. Sin embargo, no podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Al 30 de junio de 2023, el 95.7% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo. El valor razonable es de MXN\$80.6 millones.

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

Al 30 de junio de 2023, PLANIGRUPO cuenta con un crédito con Metlife México, S. A. que asciende a MXN\$758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos, y otro por \$328.7 millones con vencimiento en octubre 2023 correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Los contratos de ambos créditos otorgan a PLANIGRUPO la opción de extender por un año el plazo del crédito. El 17 de abril de 2023 se firmó la extensión de ambos créditos, extendiendo su vencimiento hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

En el curso ordinario del negocio, estamos expuestos a diversos riesgos de mercado que están fuera de nuestro control, incluyendo fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio de divisas, los cuales podrían tener un efecto adverso sobre el valor de nuestros activos y respecto de nuestros pasivos financieros, futuros flujos de efectivo y utilidades. Como resultado de los riesgos de mercado, podríamos sufrir pérdidas debido a cambios adversos en las tasas de interés o los tipos de cambio de divisas.

Nuestra política de administración de riesgos busca evaluar las posibilidades de experimentar pérdidas y el impacto consolidado de las mismas y mitigar nuestra exposición a fluctuaciones en tasas de interés y tipos de cambio de divisas.

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición a riesgo de mercado por cambios en las tasas de interés. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, en específico sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de PLANIGRUPO deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo con la NIIF 9.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de junio de 2023, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.

NUESTRO ENFOQUE ASG

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

En materia de ESG, durante 2023:

- Publicamos nuestro segundo reporte de sustentabilidad que comprende las actividades del año 2022 y los avances que tuvimos en la gestión de nuestros temas materiales.
- Continuamos procurando una mayor optimización del consumo de energía y agua en nuestras propiedades, así como el establecimiento de alianzas con organizaciones que persigan el cuidado ambiental.
- Estamos reforzando la vinculación con las comunidades donde se encuentran nuestras propiedades, brindando capacitaciones en materia de sostenibilidad, entre otras actividades.
- Seguimos impulsando una mayor participación de los comités que integran nuestro Gobierno Corporativo en la gestión, monitoreo y mitigación de los riesgos climáticos.
- Análisis de factibilidad para incorporar la energía fotovoltaica (paneles solares) en algunas de nuestras plazas.
- Se han atendido cuatro temas materiales más, habiendo atendido así ya ocho de 12 temas identificados por nuestros grupos de interés
- Se tienen programadas capacitaciones a los colaboradores, al consejo de administración, al equipo de control interno y de riesgos en temas de ASG alineándonos así a las mejores prácticas

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

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



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



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



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



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



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



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



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

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

1. El 14 de abril de 2023, quedó registrada en la Bolsa Mexicana de Valores, la conclusión de la Oferta Pública Forzosa de Adquisición que lanzó Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo México S.A.B. de C.V., respecto del 100% del capital social de PLANIGRUPO. Grupo México informó el mismo día que como resultado de la Oferta, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., adquirió 316,144,238 acciones de Planigrupo que representa el 95.47% de las acciones en circulación.

La oferta se liquidó el 19 de abril de 2023, de conformidad con lo establecido en el folleto y el aviso informativos publicados y dados a conocer al público inversionista en la fecha de inicio de la Oferta.

2. El 27 de abril de 2023, PLANIGRUPO publicó un aviso de extemporaneidad en términos del artículo 45 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En dicho aviso, se manifiesta que la Emisora presentaría los informes anuales y trimestrales a más tardar el día 29 de mayo de 2023 (tratándose del reporte anual correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2022 y el informe correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio social 2022) y el 31 de mayo de 2023 (tratándose del reporte correspondiente al primer trimestre del año 2023).

En el mismo anuncio, se ratifica el nombramiento de Ricardo Arce Castellanos como nuevo Director General.

3. El 2 de mayo de 2023, en seguimiento al evento relevante publicado el día 27 de abril de 2023, PLANIGRUPO informó sobre los nuevos miembros del Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones de Miembros Independientes.

<u>Consejo de Administración</u>	
Nombre	Cargo
Francisco Javier García de Quevedo Topete	Presidente
Francisco Manuel Zinser González	Consejero Propietario
Ricardo Arce Castellanos	Consejero Propietario
Mario Fernando Chávez Galas	Consejero Propietario
Manuel Romano Mijares	Consejero Independiente
José Mauricio Castilla Martínez	Consejero Independiente
Carlos Alberto Sámano Cruz	Consejero Independiente

<u>Comité de Auditoría y Prácticas Societarias</u>	
Nombre	Cargo
Manuel Romano Mijares	Presidente
José Mauricio Castilla Martínez	Consejero Independiente
Carlos Alberto Sámano Cruz	Consejero Independiente

**Comité de Nominaciones de Miembros
Independientes**

Francisco Javier García de Quevedo Topete
Francisco Manuel Zinser González
Ricardo Arce Castellanos

4. El 29 de mayo de 2023, PLANIGRUPO anunció la designación del Contador Público Yair Kershenovich Tavel como Miembro Independiente del Consejo de Administración y Miembro del Comité de Auditoría y Practicas Societarias.
5. El 31 de mayo de 2023, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Primer Trimestre de 2023.

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

PLANIGRUPO es una compañía con un modelo de negocio totalmente internalizado, que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de desarrollo de los proyectos en centros comerciales y que genera ingresos adicionales, tales como publicidad y otros servicios por parte de terceros. Nuestra estructura de Sociedad Anónima Bursátil y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Nuestro portafolio de 27 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 95.1%, los cuales generaron un NOI consolidado de MXN\$ 283.8 millones durante el 2T23 y de MXN\$ 559.9 millones durante el periodo 6M23, proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

GLOSARIO

ABR. Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.

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

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

FFO. Por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, *más* depreciación y amortización, *más* los intereses devengados no pagados, *menos* el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, más los gastos relacionados con la compra de activos, más (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y más (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.

FFO Ajustado. Lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

LTV. Por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor (“loan to value”) es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la ratio de un préstamo con relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Esta ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.

Deuda Neta. Se refiere al saldo total de la deuda *menos* efectivo y equivalentes de efectivo.

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

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

las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV pueden no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras compañías.

CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

Ingresos. La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas, comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de tres 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.

Costo y gastos de operación. Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, gastos de estacionamiento, estimación para cuentas incobrables, gastos de administración inmobiliarios, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.

Otros ingresos (gastos), neto. Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.

Ingresos y costos financieros. Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios, neta.

Incremento o disminución en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes. Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales), así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.

Impuestos a la utilidad. Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “planeamos”, “esperamos”, “probablemente” y otras expresiones similares podrían ser interpretados como estimaciones. PLANIGRUPO advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de PLANIGRUPO implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de PLANIGRUPO. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de PLANIGRUPO a la fecha del presente documento. PLANIGRUPO se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni PLANIGRUPO, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.

SOBRE PLANIGRUPO

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

Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Primer trimestre 2023.

Fecha: martes 25 de julio de 2023

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

Acceso a la conferencia telefónica:

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

Teléfonos de marcación

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

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

Webinar ID: 890 4860 3211

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

Estados Consolidados de Resultado Integral	2T23	2T22	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 294,638	270,469	8.9%
Honorario por administración inmobiliaria	3,766	6,585	(42.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	20,700	18,780	10.2%
Total de ingresos	319,104	295,834	7.9%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,709)	(34,861)	(16.8%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(3,333)	(9,017)	63.0%
Gastos de administración inmobiliarios	(1,883)	(3,060)	38.5%
Sueldos y salarios	(45,686)	(65,549)	30.3%
Depreciación y amortización	(1,507)	(2,618)	42.4%
Gastos generales	(35,572)	(40,497)	12.2%
Total de costos y gastos de operación	(128,690)	(155,602)	(17.3%)
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	13,769	30,824	(55.3%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(4,527)	(30,595)	(85.2%)
Total de otros gastos, neto	9,242	229	3935.8%
Utilidad de operación	199,656	140,461	42.1%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(139,839)	(119,546)	(17.0%)
Gasto por intereses arrendamiento	(1,434)	(716)	(100.3%)
Ingreso por intereses	7,170	9,288	(22.8%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(11,122)	(5,075)	(119.2%)
Pérdida en cambios, neta	(139)	(116)	19.8%
Costo financiero, neto	(145,364)	(116,165)	(25.1%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	15,467	18,803	(17.7%)
Utilidad por operaciones discontinuadas	-	25,711	(100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	69,759	68,810	1.4%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(12,157)	(7,522)	(61.6%)
Diferidos	(741)	(12,969)	94.3%
Total impuestos a la utilidad	(12,898)	(20,491)	37.1%
Utilidad neta consolidada	\$ 56,861	48,319	17.7%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	56,861	58,580	(2.9%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores	-	(10,261)	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 56,861	48,319	17.7%
Otros resultados integrales por operaciones continuas	12,099	(6,152)	(296.7%)
Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas	-	2,154	(100.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 68,960	44,321	55.6%

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

Estados Consolidados de Resultado Integral	6M23	6M22	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 587,454	545,884	7.6%
Honorario por administración inmobiliaria	7,491	10,975	(31.7%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	40,151	33,444	20.1%
Total de ingresos	635,096	590,303	7.6%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(81,223)	(75,599)	(7.4%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(8,021)	(17,703)	54.7%
Gastos de administración inmobiliarios	(3,745)	(5,815)	35.6%
Sueldos y salarios	(109,042)	(123,621)	11.8%
Depreciación y amortización	(4,254)	(6,384)	33.4%
Gastos generales	(74,220)	(56,402)	(31.6%)
Total de costos y gastos de operación	(280,505)	(285,524)	1.8%
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	148,208	289,059	48.7%
Otros ingresos, neto	(1,343)	(30,962)	(95.7%)
Total de otros gastos, neto	146,865	258,097	43.1%
Utilidad de operación	501,456	562,876	(10.9%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(270,713)	(222,797)	(21.5%)
Gasto por intereses arrendamiento	(2,129)	(1,447)	(47.1%)
Ingreso por intereses	19,460	15,014	29.6%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(38,717)	(6,117)	(532.9%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(348)	(224)	55.4%
Costo financiero, neto	(292,447)	(215,571)	(35.7%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	50,947	39,031	30.5%
Utilidad por operaciones discontinuadas	-	56,956	(100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	259,956	443,292	(41.4%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(18,240)	(34,851)	47.7%
Diferidos	(51,298)	(97,162)	(47.2%)
Total impuestos a la utilidad	(69,538)	(132,013)	(47.3%)
Utilidad neta consolidada	\$ 190,418	311,279	(38.8%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	190,418	291,113	(34.6%)
Participación no controladora	-	20,166	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 190,418	311,279	(38.8%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	35,871	(2,547)	(1508.4%)
Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas	-	3,637	(100.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 226,289	312,369	(27.6%)

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera	2023	2022	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 233,915	320,575	(27.0%)
Cuentas por cobrar, neto	20,556	15,301	34.3%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	338,331	383,645	(11.8%)
Pagos anticipados	369,189	337,256	9.5%
Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo	7,504	4,654	61.2%
Total de activo circulante	969,495	1,061,431	(8.7%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10,334,236	10,181,801	1.5%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	39,592	42,406	(6.6%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	58,021	47,996	20.9%
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,217	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	797,185	775,963	2.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	477,720	477,720	0.0%
Instrumentos financieros derivados	80,619	93,288	(13.6%)
Activos intangibles	35,739	35,739	0.0%
Depósitos en garantía	10,181	10,775	(5.5%)
Efectivo restringido	94,289	88,989	6.0%
Total de activo no circulante	11,931,800	11,758,894	1.5%
Total del activo	\$ 12,901,295	12,820,325	0.6%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,235,593	1,213,545	1.8%
Proveedores y otras cuentas por pagar	87,585	243,271	(64.0%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	381,912	356,108	7.2%
Participación de los trabajadores en la utilidad	158	1,809	(91.3%)
Impuestos a la utilidad	20,425	62,401	(67.3%)
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	5,850	3,555	64.6%
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	49,662	0.0%
Total de pasivo circulante	1,781,185	1,930,351	(7.7%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,593,797	3,663,050	(1.9%)
Impuestos a la utilidad diferidos	955,486	904,188	5.7%
Rentas anticipadas	82,514	54,287	52.0%
Depósitos en garantía	68,775	73,469	(6.4%)
Obligaciones por beneficios al retiro	24,182	24,857	(2.7%)
Pasivo por derechos de uso a largo plazo	57,581	48,469	18.8%
Total de pasivo no circulante	4,782,335	4,768,320	0.3%
Total del pasivo	6,563,520	6,698,671	(2.0%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Pagos basados en acciones	96,161	106,331	(9.6%)
Utilidades retenidas	1,752,602	1,190,572	47.2%
Utilidad neta	190,418	562,028	(66.1%)
Otros resultados integrales	44,171	8,300	432.2%
Total de capital contable	6,337,775	6,121,654	3.5%
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,901,295	12,820,325	0.6%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	2T23	2T22	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 190,418	311,279	(38.8%)
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(148,208)	(288,092)	(48.6%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(50,947)	(39,031)	30.5%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	38,717	8,502	355.4%
Depreciación y amortización	826	4,144	(80.1%)
Amortización derechos arrendamiento	3,428	2,240	53.0%
Impuestos a la utilidad	69,538	112,369	(38.1%)
Intereses a favor	(19,460)	(16,891)	15.2%
Intereses a cargo	272,842	297,630	(8.3%)
Subtotal	357,154	392,150	(8.9%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(5,255)	29,230	(118.0%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	45,314	(61,553)	(173.6%)
Pagos anticipados	(31,933)	6,720	(575.2%)
Depósitos en garantía	595	(8,671)	(106.9%)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	(155,687)	(19,868)	683.6%
Anticipo de rentas	36,233	73,500	(50.7%)
Impuestos y gastos acumulados	25,807	85,345	(69.8%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	(1,651)	(1,450)	13.9%
Beneficio a los empleados	(675)	(94)	618.1%
Pagos basados en acciones	(10,170)	-	100.0%
Impuestos a la utilidad pagados	(60,216)	(81,471)	(26.1%)
Intereses pagados	(247,421)	(286,329)	(13.6%)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de operación	(47,905)	127,509	(137.6%)
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(4,227)	(272,410)	98.4%
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	1,988	(927)	314.5%
Distribuciones recibidas de fideicomisos asociados	29,725	41,657	28.6%
Intereses cobrados	19,460	16,892	(15.2%)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	46,946	(214,788)	(121.9%)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes	-	(67,009)	(100.0%)
Préstamos obtenidos	-	425,000	(100.0%)
Pagos del principal de préstamos	(72,627)	(261,240)	72.2%
Pago de arrendamientos	(7,774)	(3,090)	151.6%
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(81,009)	(100.0%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	(80,401)	12,652	(735.5%)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(81,360)	(74,627)	9.0%
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	409,564	625,897	(34.6%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 328,204	551,270	(40.5%)

* * * * *



Conferencia telefónica

Fecha: martes 25 de julio de 2023

Hora: 12:00 PM (CDMX)

14:00 PM (Nueva York)

Participantes

Ricardo Arce – CEO

Fernando Villarreal – CFO

Karime Garza - COO

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 2T23, por favor utilice el siguiente enlace:

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

Publicación de Resultados del Segundo Trimestre de 2023: lunes 24 de julio de 2023 (después del cierre del mercado).

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