Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 45

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 46

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 48

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 49

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 51

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 53

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 56

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 59

[700002] Datos informativos del estado de resultados 60

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 61

[800001] Anexo - Desglose de créditos 62

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 64

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 65

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 66

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 83

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 87

[800500] Notas - Lista de notas 88

[800600] Notas - Lista de políticas contables 91

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 93

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2023

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

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

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

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

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

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

En este trimestre, se continua con el proceso de homologación de prácticas, políticas, y procedimientos con Grupo Inmobiliario UPAS S.A. de C.V. y con México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C. V.; ambas subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. ("Grupo México").
Durante el tercer trimestre y los nueve meses de 2023, el desempeño de Planigrupo mostró una tendencia sumamente positiva.
Mantenemos nuestro compromiso de continuar como una empresa pública, transparente y con un robusto gobierno corporativo.

Desempeño Tercer trimestre 2022 vs. Tercer trimestre 2023

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

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

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

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

- La confianza del consumidor continua con una tendencia positiva. Al cierre de septiembre se incrementó en 13.6% año contra año.
- De acuerdo con la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en septiembre, las tiendas totales incrementaron sus ventas en un 7.8% y tiendas iguales en un 4.8%, ambas en términos anuales.
- La Inflación oficial anual al término del tercer trimestre de 2023 fue del 4.45%.
- La TIIE de 28 días se encuentra 2.0 puntos porcentuales por encima del año anterior, habiendo pasado de 9.75% en septiembre de 2022 a 11.4983% en septiembre de 2023.

- Como resultado del nearshoring, especialmente en la zona norte del país, la dinámica de la economía también mejora la perspectiva del consumo y afluencia en nuestras plazas. 59% de nuestro ABR se encuentra en la zona norte del país en línea con un 41% de concentración de la inversión extranjera directa en los últimos cuatro años.

Durante el mes de septiembre, se logró extender por un año más la vigencia del crédito S5 + Ramos. Desde octubre se tiene firmada por otro año más la del portafolio Santa Catarina. Asimismo, se logró refinanciar la deuda Macroplaza Insurgentes (Tijuana).
Durante el tercer trimestre, se continuó con la estrategia ASG y se realizó un cuestionario al equipo directivo para la estandarización y medición de los indicadores ASG. Se realizó el primer taller de capacitación ASG al equipo de inversiones de Planigrupo y en el cuarto trimestre del año se estará realizando la capacitación al equipo de control interno, al equipo directivo y a los consejeros. Por último, todos los colaboradores tomarán pláticas relacionadas con los derechos humanos.
Continúa la iniciativa "La escuela más grande del mundo", que proporciona espacios seguros con conexión a internet a los estudiantes. En materia de reciclaje, a septiembre del 2023 se registraron 21.1 toneladas de plástico en Santa Catarina, Garza Sada y Plaza Real Saltillo; lo que equivale a una reducción de 36,9 toneladas de emisiones de CO_2. Asimismo, se reciclaron 11.6 toneladas de tapitas; equivalentes a una reducción aproximada de 20 toneladas de CO_2. Se siguen con los trabajos de apoyo a la comunidad, entre las que destacan “Expo Adulto Mayor”, “Experiencia Cruz Roja”, y “Adopta Fest”, todas ellas, en conjunto con asociaciones Estatales, Municipales y organizaciones privadas.

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

Atentamente,
Ricardo Arce
Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 3T23 fue de 580,000 m^2.
- Durante el 3T23, en nuestras plazas (propias y administradas) **se recibieron 26.3 millones de visitantes**, acumulando así en el 2023 77.7 millones.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 3T23 en nuestras plazas (propias y administradas) fue de 93.9%, 1.6 pp más que el 92.3% observado al cierre del 3T22. Respecto de las plazas propias, fue de 95.5%, 1.3 pp mayor que el mismo periodo del 2022.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T23 fue de 180.7 pesos mexicanos, comparado con 174.3 pesos mexicanos en 3T22. Esto representa un incremento del 3.7%.
- La **cobranza** de los primeros nueve meses de 2023 fue de 94.9%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

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

** Cifras incluyen al 100% la plaza en la que tenemos participación minoritaria.*
*** Cifras incluyen 26 centros comerciales al 100% y uno equivalente a su participación.*

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

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

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

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

(1)Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación no controladora, la cual administramos y operamos
(2)Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.
(3)Información de 2022 excluye las operaciones discontinuadas correspondientes a las propiedades separadas el 31 de octubre de 2022
(4)Incluye el incremento de la provisión de las cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 90 días, neto de la recuperación de cuentas incobrables provisionadas en períodos anteriores

Indicadores post separación CKD

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

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

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

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

RESUMEN OPERATIVO

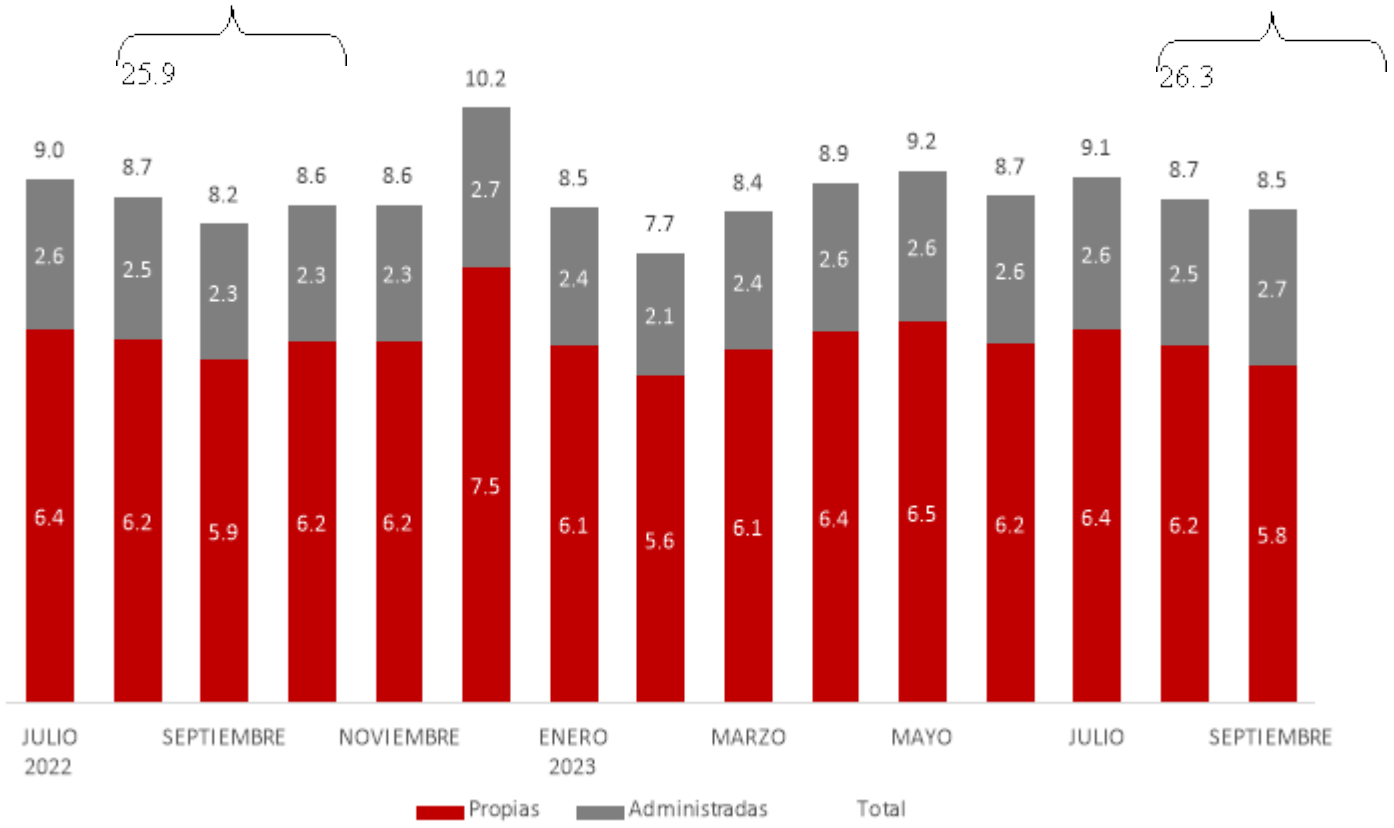
PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

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

Afluencia de visitantes

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

Afluencia mensual al 3T2023
(Total Propias y Administradas)



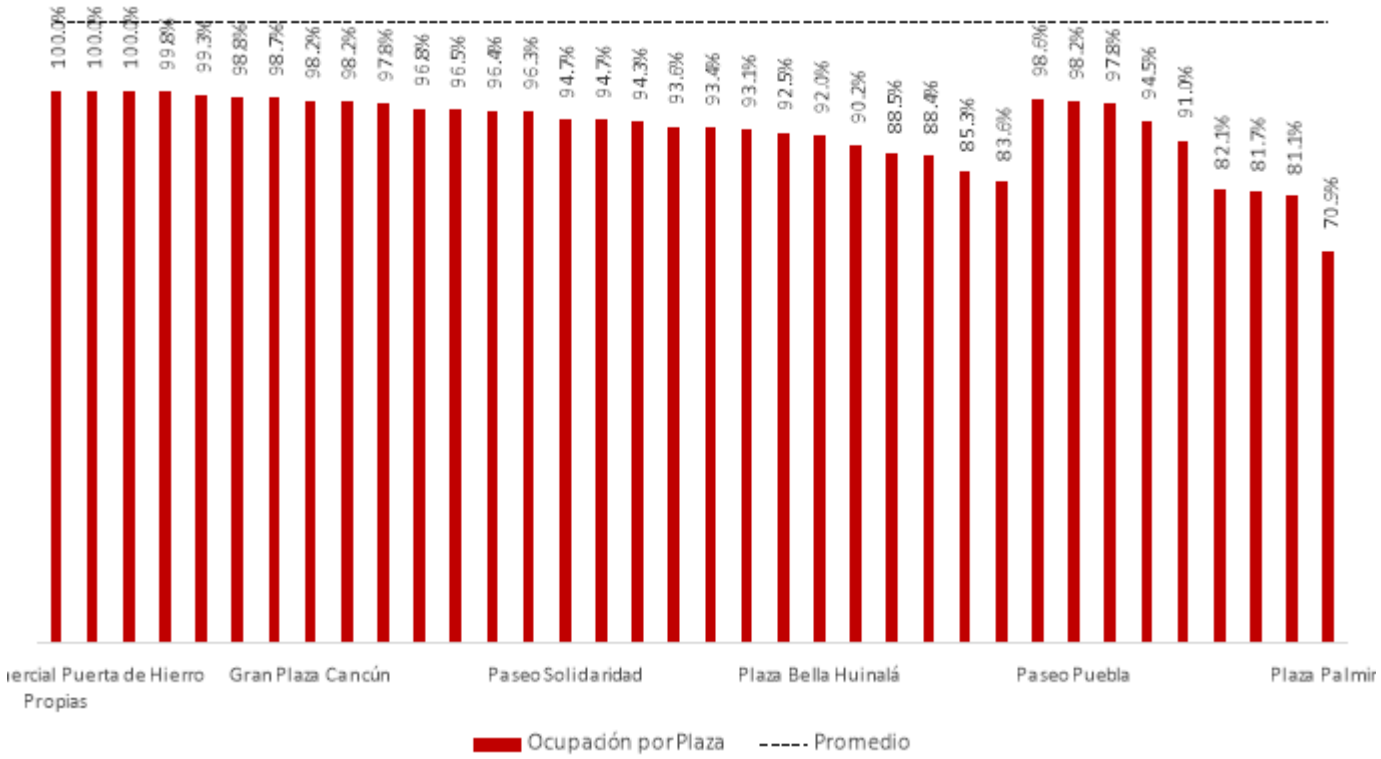
Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

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

Ocupación

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

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

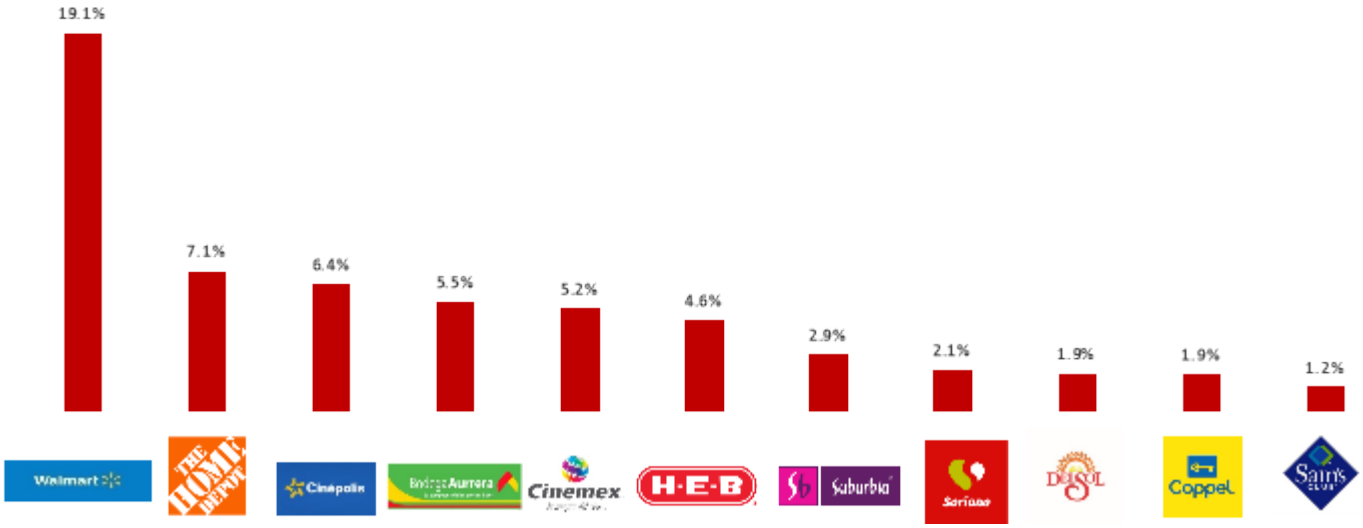


Al cierre del 3T23, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Plaza Ensenada, Los Cabos y Puerta de Hierro (100.0%), seguidos de Macro Plaza Insurgentes (99.8%), Punto San Isidro (99.3%), Plaza Punto Oriente (98.8%) y Macro Plaza Estadio (98.7%).

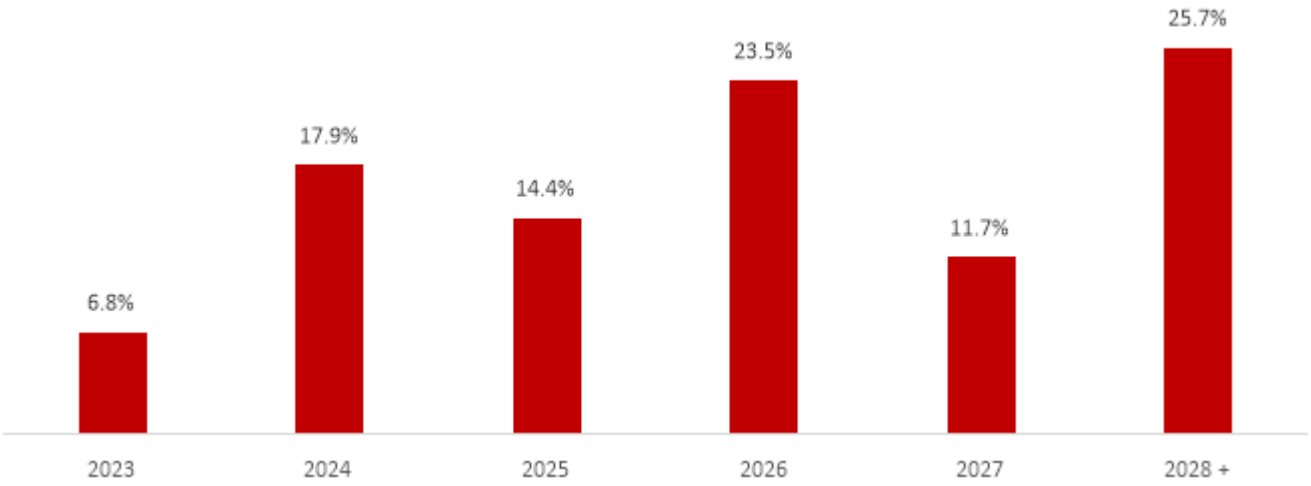
Distribución y Vencimiento de Contratos

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

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



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



Características de los Contratos de Arrendamiento [1]

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

De los 36 centros comerciales, propios y administrados, en operación, y estabilizados, actualmente hay 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, seis centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y cinco centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15

de los centros comerciales y complejos Cinépolis en otros 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son arrendatarios con alta calidad crediticia.

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

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

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T23 (MXN$) [1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M23 (MXN$) [1]	NOI 9M23 (MXN$) [1]
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	28,202	9.39%	82,445	64,006
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	22,970	7.65%	67,274	52,264
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	21,877	7.29%	62,160	49,247
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	21,248	7.08%	64,838	49,855
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	21,172	7.05%	63,756	40,361
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	20,668	6.88%	63,986	50,782
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	19,992	6.66%	58,566	49,143
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	18,757	6.25%	53,688	44,264
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	16,970	5.65%	50,281	42,265
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,579	3.86%	33,590	26,588
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,713	3.57%	30,266	22,412
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	9,833	3.27%	30,564	26,375
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,192	2.73%	25,668	19,434
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,907	2.30%	20,606	16,109
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,900	2.30%	20,400	16,656
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,881	2.29%	20,751	17,211
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,342	2.11%	18,485	17,669
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	6,114	2.04%	17,942	15,479
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,653	1.88%	16,874	11,647
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,524	1.84%	15,978	13,603
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,350	1.78%	15,164	11,497
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,246	1.75%	14,878	11,976
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,401	1.47%	12,126	8,683

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T23 (MXN$) [1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M23 (MXN$) [1]	NOI 9M23 (MXN$) [1]
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,209	1.07%	10,032	9,224
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,156	1.05%	9,412	6,882
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,412	0.80%	7,207	4,455
TOTAL CONTROLADAS [2]					**300,268**	**100%**	**886,937**	**698,087**

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

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

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

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

Propiedades administradas	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T23 (MXN$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M23 (MXN$)	NOI 2023 (MXN$)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	22,867	20.06%	72,318	58,489
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	18,310	16.06%	58,988	49,933
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	14,242	12.50%	42,247	34,707
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	13,636	11.96%	40,223	28,967
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,593	11.05%	39,012	30,510
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	9,369	8.22%	27,116	15,126
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	8,983	7.88%	26,029	18,346
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	7,312	6.42%	20,420	14,419
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,668	5.85%	20,126	11,430
Total propiedades administradas					**113,980**	**100%**	**346,479**	**261,927**

Centros comerciales propios, de Planigrupo

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

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

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

Centros comerciales administrados por PLANIGRUPO

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

Nota: Total redondeando hacía abajo para efectos prácticos

Principales tiendas ancla por centro comercial

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2[1]	Afluencia 3T23	Anclas
Macroplaza Insurgentes[2]	Baja California	2007	8,748	3,048,486	Walmart, Sam's y Cinemex
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,587,199	Walmart, Suburbia y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,408	1,320,815	Walmart, Suburbia y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,413	1,263,428	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,042	1,216,376	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,518	1,175,237	Walmart y Cinépolis
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,631	1,108,430	Walmart y Cinépolis
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,991	1,095,238	HEB, Cinépolis y Home Depot
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	982,421	Bodega Aurrerá
Urban Village	Nuevo León	2017	9,056	908,886	HEB y Del Sol
Urban Village Ciudadela[1]	Jalisco	2010	55,024	665,824	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	638,344	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,924	635,882	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	615,268	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,210	522,905	Soriana
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,615	482,131	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	438,770	Walmart y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	331,478	Tienda Ley y Cinemex
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,056	277,565	Bodega Aurrerá
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	70,115	Cinemex
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,560	ND[3]	Home Depot y Cinépolis
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND[3]	Home Depot y Office Max
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND[3]	Walmart
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND[3]	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND[3]	Bodega Aurrerá
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,390	ND[3]	Superama

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2[1]	Afluencia 3T23	Anclas
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,538	ND[3]	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla
[1] Propiedad redesarrollada
[2] Propiedades en las que tenemos participación no controladora.
[3] No Disponible (ND) dada la configuración de la plaza.

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

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

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

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).

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 2T23 fue de 580,000 m^2.
- 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.*

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 48 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 9 centros comerciales, en los que previamente teníamos participaciones controladoras.

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.

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.

[1] Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

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

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Factores de Riesgo

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

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

- Riesgo de capital

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

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

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

Resultados de las operaciones

Ingresos

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

Los ingresos totales por el periodo 3T23, fueron de MXN$321.4 millones en comparación con los MXN$306.5 millones del periodo 3T22. Esto representa un incremento del 4.9%, que se debe principalmente a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades. Asimismo, los ingresos por el periodo 9M23 ascendieron a MXN$956.5 millones, lo que representa un incremento del 6.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los principales incrementos se observaron en las propiedades Gran Plaza Cancún, Centro

Comercial Lago Real, Paseo Reforma, UV Garza Sada, Macroplaza Estadio Morelia, Paseo Hipódromo, Centro Comercial López Mateos, Centro Comercial Puerta de Hierro, Macroplaza San Luis y Paseo Santa Catarina.

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

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

Costos y gastos de operación

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

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

Otros ingresos (gastos) neto

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

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

Costo financiero neto

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

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

Utilidad neta consolidada del periodo

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

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

Conciliación de Indicadores financieros

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

(1)Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2)Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

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

(1)Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2)Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

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

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

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

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Cuentas por cobrar, neto

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

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

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

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

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

Propiedades de inversión

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

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

Mobiliario, equipo y adaptaciones

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

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

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

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

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

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

Instrumentos financieros derivados

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

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

Pasivo circulante

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

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

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

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

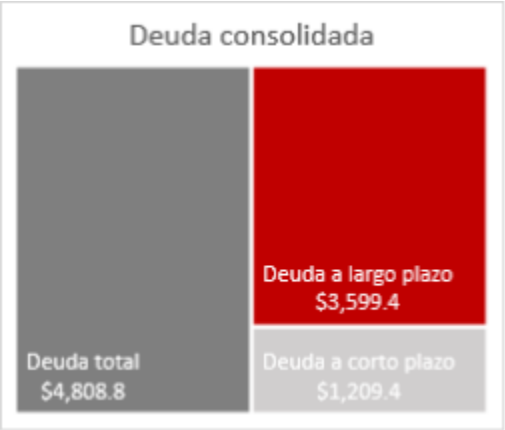
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los pagos de principal efectuados durante los nueve meses del año conforme a las tablas de amortización correspondientes.

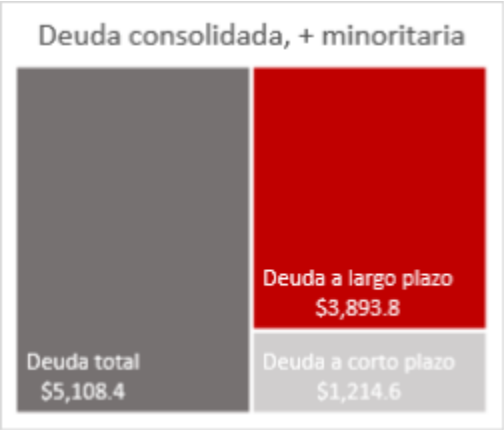
PLANIGRUPO cuenta con dos créditos con Metlife México, S. A. ("Metlife") que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro es por MXN$325.5 millones correspondiente a la propiedad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

Perfil de deuda

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

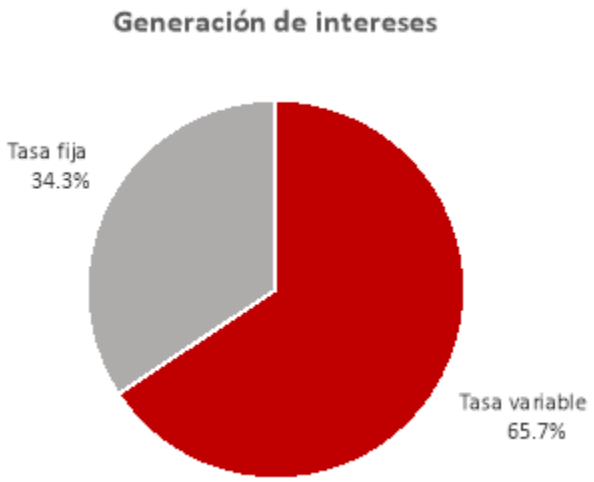
(1) Cifras ajustadas a la participación de PLANIGRUPO de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 60.0%



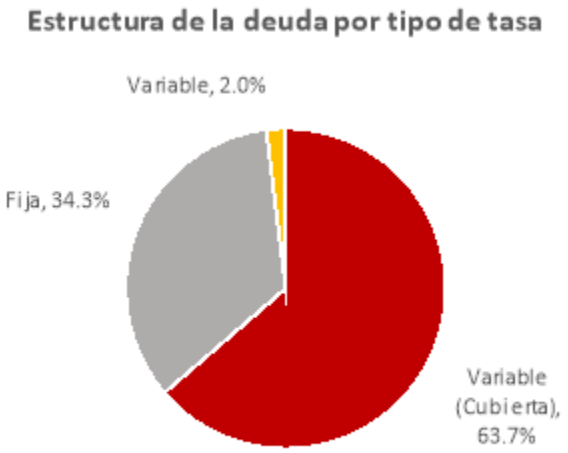


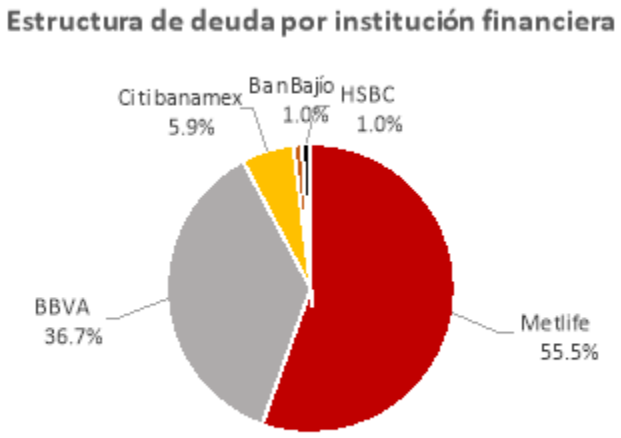
El LTV de PLANIGRUPO al 3T23 fue de 35.9% sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, de 34.9% considerando la propiedad con participación no controladora.

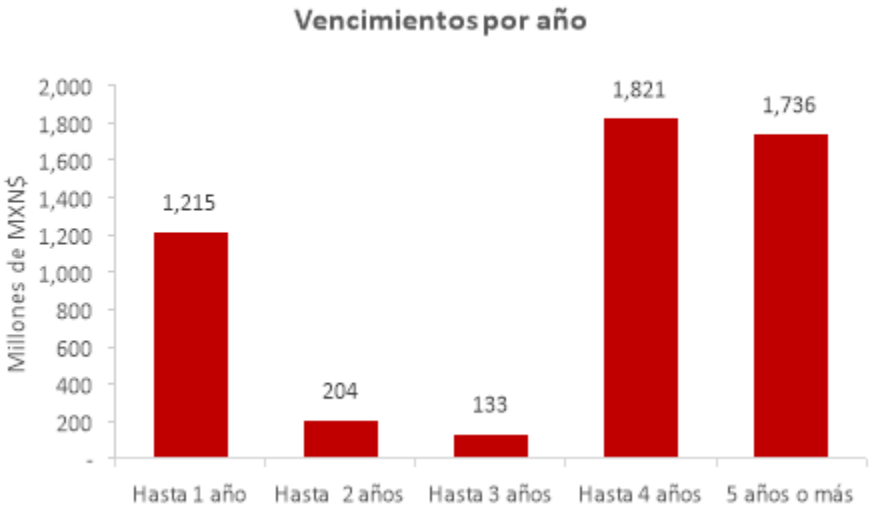
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.



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







Capital social

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

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

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

Situación financiera: liquidez y recursos de capital

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

Al 30 de septiembre de 2023, nuestra liquidez era de MXN$752.8 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.8% de nuestros activos totales.

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

Operaciones fuera de los Estados Financieros

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

Inversiones de Capital

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

COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Exposición, riesgos y contingencias

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

Al 30 de septiembre de 2023, el 97.0% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo. El valor razonable es de MXN$61.2 millones.

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

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

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

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

NUESTRO ENFOQUE ASG

En Planigrupo somos conscientes de los impactos que tenemos en el medio ambiente y la sociedad, así como de nuestro deber fiduciario con todos nuestros grupos de interés.
En materia de ASG, durante el tercer trimestre de 2023:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

NOI, margen de NOI, EBITDA, margen de EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV, son medidas financieras que no se encuentran definidas bajo las NIIF. Una medida financiera no definida bajo las NIIF generalmente se define como aquella que pretende medir el desempeño financiero histórico o futuro, posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluye o incluye cantidades que no se ajustarían en la medida más comparable de las NIIF. NOI, EBITDA, FFO,

FFO Ajustado y LTV tienen limitaciones como herramientas analíticas y tales medidas no deben considerarse, ya sea en forma aislada o como un sustituto de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV pueden no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras compañías.

CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

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

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

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

Conferencia telefónica

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V.
Conferencia Telefónica de Resultados del tercer trimestre 2023.
Fecha: martes 24 de octubre de 2023

Hora: 12:00 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /14:00 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)
Acceso a la conferencia telefónica:
México e Internacional vía Zoom: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_A1Yke-icQHmmmXWwsHbGSQ
Teléfonos de marcación
México: +52 558 659 6002 o +52 554 161 4288
Estados Unidos: :+1 929 205 6099 (New York) ó +1 346 248 7799 (Houston)
Webinar ID: 863 7893 3674

Control interno [bloque de texto]

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

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

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

Indicadores financieros	3T23(1)	3T22(1) (3)	Var. %	9M23(1)	9M22(1) (3)	Var. %
Ingresos totales	349,045	330,328	5.7%	1,038,780	958,406	8.4%

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

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

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

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

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

Indicadores post separación CKD

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

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

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

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	PLANI
Periodo cubierto por los estados financieros:	2023-01-01 AL 2023-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2023-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE. C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	186,109,000	320,575,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	206,211,000	352,557,000
Impuestos por recuperar	352,983,000	383,646,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	745,303,000	1,056,778,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	745,303,000	1,056,778,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	171,684,000	182,277,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	868,909,000	775,963,000
Propiedades, planta y equipo	37,535,000	42,406,000
Propiedades de inversión	10,468,605,000	10,181,801,000
Activos por derechos de uso	66,679,000	56,867,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	35,595,000	46,515,000
Activos por impuestos diferidos	477,720,000	477,720,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	12,126,727,000	11,763,549,000
Total de activos	12,872,030,000	12,820,327,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	78,292,000	245,083,000
Impuestos por pagar a corto plazo	213,484,000	418,507,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,209,401,000	1,213,544,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	5,850,000	3,555,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	49,662,000	49,662,000
Total provisiones circulantes	49,662,000	49,662,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,556,689,000	1,930,351,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,556,689,000	1,930,351,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	161,019,000	127,755,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,599,432,000	3,663,051,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	55,435,000	48,469,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	24,144,000	24,857,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	24,144,000	24,857,000
Pasivo por impuestos diferidos	995,011,000	904,188,000
Total de pasivos a Largo plazo	4,835,041,000	4,768,320,000
Total pasivos	6,391,730,000	6,698,671,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,254,423,000	4,254,423,000
Prima en emisión de acciones	96,161,000	106,331,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	2,092,543,000	1,752,602,000
Otros resultados integrales acumulados	37,173,000	8,300,000
Total de la participación controladora	6,480,300,000	6,121,656,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	6,480,300,000	6,121,656,000
Total de capital contable y pasivos	12,872,030,000	12,820,327,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	956,502,000	896,799,000	321,406,000	306,496,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	956,502,000	896,799,000	321,406,000	306,496,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	411,458,000	445,820,000	130,954,000	160,296,000
Otros ingresos	280,566,000	271,503,000	133,701,000	13,406,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	825,610,000	722,482,000	324,153,000	159,606,000
Ingresos financieros	26,093,000	21,149,000	6,633,000	6,135,000
Gastos financieros	459,330,000	386,831,000	147,423,000	156,246,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	71,711,000	72,312,000	20,764,000	33,281,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	464,084,000	429,112,000	204,127,000	42,776,000
Impuestos a la utilidad	124,143,000	154,222,000	54,604,000	22,209,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	339,941,000	274,890,000	149,523,000	20,567,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	88,761,000	0	31,805,000
Utilidad (pérdida) neta	339,941,000	363,651,000	149,523,000	52,372,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	339,941,000	332,013,000	149,523,000	40,900,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	31,638,000	0	11,472,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.03	1	0.45	0.12
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.03	1.0	0.45	0.06
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0.17	0	0.1
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.03	1.17	0.45	0.16
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.03	0.83	0.45	0.06
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0.1	0	0.1
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.03	0.93	0.45	0.16

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	339,941,000	363,651,000	149,523,000	52,372,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	28,873,000	33,717,000	(6,998,000)	32,627,000
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	28,873,000	33,717,000	(6,998,000)	32,627,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	28,873,000	33,717,000	(6,998,000)	32,627,000
Total otro resultado integral	28,873,000	33,717,000	(6,998,000)	32,627,000
Resultado integral total	368,814,000	397,368,000	142,525,000	84,999,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	368,814,000	365,730,000	142,525,000	73,527,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	31,638,000	0	11,472,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	339,941,000	363,651,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	124,143,000	154,222,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	9,275,000	9,336,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	(10,170,000)	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(71,711,000)	(72,312,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(9,830,000)	38,497,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	187,578,000	(36,444,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(165,119,000)	(15,674,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(131,460,000)	(109,919,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	16,838,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(281,307,000)	(303,010,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	49,906,000	1,090,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(298,695,000)	(317,376,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	41,246,000	46,275,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	26,093,000	24,184,000
+ Intereses recibidos	408,628,000	489,944,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	60,631,000	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	363,150,000	512,035,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	4,640,000	208,328,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	77,607,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	26,093,000	24,184,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(21,235,000)	51,675,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	218,000	(210,076,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(85,527,000)	127,914,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	8,760,000	4,811,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	2,346,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	390,864,000	448,550,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(12,683,000)	(118,134,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(497,834,000)	(445,927,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(134,466,000)	(143,968,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(134,466,000)	(143,968,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	320,575,000	526,049,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	186,109,000	382,081,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	106,331,000	0	1,752,602,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	339,941,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	339,941,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	(10,170,000)	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	(10,170,000)	0	339,941,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	96,161,000	0	2,092,543,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	8,300,000	8,300,000	6,121,656,000	0	6,121,656,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	339,941,000	0	339,941,000
Otro resultado integral	0	0	0	28,873,000	28,873,000	28,873,000	0	28,873,000
Resultado integral total	0	0	0	28,873,000	28,873,000	368,814,000	0	368,814,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	(10,170,000)	0	(10,170,000)
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	28,873,000	28,873,000	358,644,000	0	358,644,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	37,173,000	37,173,000	6,480,300,000	0	6,480,300,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	104,792,000	0	1,190,572,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	332,013,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	332,013,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	332,013,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	104,792,000	0	1,522,585,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	1,845,000	1,845,000	5,551,632,000	605,563,000	6,157,195,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	332,013,000	31,638,000	363,651,000
Otro resultado integral	0	0	0	33,717,000	33,717,000	33,717,000	0	33,717,000
Resultado integral total	0	0	0	33,717,000	33,717,000	365,730,000	31,638,000	397,368,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	33,717,000	33,717,000	365,730,000	31,638,000	397,368,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	35,562,000	35,562,000	5,917,362,000	637,201,000	6,554,563,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,716,402,338	3,716,402,338
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	4	6
Numero de empleados	265	272
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	331,151,874	331,151,874
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	100,256,000	88,989,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	9,275,000	9,336,000	5,021,000	2,952,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2022-10-01 - 2023-09-30	Año Anterior 2021-10-01 - 2022-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,563,748,000	1,596,343,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,982,826,000	1,021,862,000
Utilidad (pérdida) neta	957,676,000	491,558,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	989,314,000	460,194,000
Depreciación y amortización operativa	12,143,000	14,644,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Paseo Santa Catarina Metlife	NO	2017-09-07	2024-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25%	0	325,470,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plaza Universidad Metlife	NO	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25%	0	2,533,000	1,460,000	1,637,000	125,861,000	0						
Plaza Bella Huinala Metlife	NO	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25%	0	1,277,000	752,000	841,000	61,917,000	0						
La Nogalera Metlife	NO	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25%	0	5,664,000	3,106,000	3,474,000	297,373,000	0						
Gran Plaza Cancun Metlife	NO	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25%	0	5,120,000	2,596,000	2,904,000	289,847,000	0						
Macroplaza Oaxaca BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	17,822,000	14,269,000	19,419,000	23,525,000	275,880,000						
Paseo Alcalde (Batan) BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	6,784,000	5,432,000	7,392,000	8,956,000	105,023,000						
Paseo Hipodromo BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	5,404,000	4,513,000	6,194,000	8,911,000	89,624,000						
Garza Sada BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	17,922,000	14,354,000	19,529,000	23,659,000	276,448,000						
Ensenada BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	3,342,000	2,675,000	3,641,000	4,411,000	51,728,000						
San Jose Los Cabos BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	6,007,000	5,032,000	7,546,000	9,282,000	98,743,000						
San Luis BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	11,291,000	9,039,000	12,302,000	14,904,000	174,776,000						
Hermosillo BBVA	NO	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	5,367,000	4,297,000	5,848,000	7,084,000	83,078,000						
Galerias del Valle Metlife	NO	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25%	0	7,632,000	4,135,000	4,625,000	407,583,000	0						
Lago Real Metlife	NO	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25%	0	3,991,000	2,168,000	2,425,000	209,710,000	0						
Paseo Reforma Metlife	NO	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25%	0	5,545,000	3,010,000	3,366,000	293,070,000	0						
Lopez Mateos Metlife	NO	2017-08-30	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	93,598,000	0	0	0	0						
La Ciudadela Metlife	NO	2017-08-30	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	443,359,000	0	0	0	0						
Paseo Reynosa Metlife	NO	2017-08-30	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	46,609,000	0	0	0	0						
Paseo San Juan Metlife	NO	2017-08-30	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	46,912,000	0	0	0	0						
Puerta de Hierro Metlife	NO	2017-08-30	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	53,937,000	0	0	0	0						
Ramos Metlife	NO	2017-08-30	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	71,010,000	0	0	0	0						
San Isidro BBVA	NO	2022-04-19	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	5,485,000	4,586,000	5,565,000	6,125,000	79,450,000						
Oriente BBVA	NO	2022-04-19	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	7,052,000	5,897,000	7,155,000	7,875,000	102,150,000						
Morelia y Frontera BBVA	NO	2022-02-25	2029-02-28	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	1,355,000	1,750,000	1,635,000	1,794,000	16,354,000						
Real Estate BBVA	NO	2022-02-25	2029-02-28	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	8,913,000	9,716,000	10,760,000	11,803,000	107,443,000						
Planigrupo LATAM HSBC	NO	2022-09-01	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +1.95 %	0	0	50,000,000	0	0	0						
Planigrupo LATAM BANBAJIO	NO	2021-10-14	2024-10-14	TIIE 28 DIAS +3.0%	0	0	0	50,000,000	0	0						
TOTAL					0	1,209,401,000	148,787,000	176,258,000	1,813,690,000	1,460,697,000	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	1,209,401,000	148,787,000	176,258,000	1,813,690,000	1,460,697,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores corto plazo	NO	2023-01-01	2023-01-01	0	78,154,000											
TOTAL					78,154,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					78,154,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					78,154,000	1,209,401,000	148,787,000	176,258,000	1,813,690,000	1,460,697,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	525,000	10,090,000	1,000	22,000	10,112,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	525,000	10,090,000	1,000	22,000	10,112,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	101,000	1,917,000	0	0	1,917,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	101,000	1,917,000	0	0	1,917,000
Monetario activo (pasivo) neto	424,000	8,173,000	1,000	22,000	8,195,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
INGRESOS				
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	58,267,000	0	0	58,267,000
Servicios de administración	11,298,000	0	0	11,298,000
Rentas	886,937,000	0	0	886,937,000
TOTAL	956,502,000	0	0	956,502,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V.
Análisis de Instrumentos Financieros Derivados

A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados

1. Explica si las políticas de la emisora permiten el uso de derivados para fines de cobertura y/o de negociación, bajo qué circunstancias, y si existen procedimientos o manuales al respecto.

La Compañía tiene la política general de contratar instrumentos financieros derivados (IFD) solo con fines u objetivos de cobertura, con la intención de reducir riesgos respecto de sus pasivos financieros en moneda nacional.

El riesgo que la Compañía busca mitigar es el relativo a la variabilidad de la TIIE, correspondiente a la exposición que se origina de sus pasivos en pesos pactados a tasa variable. La contratación de las coberturas de tasa de interés se realiza únicamente en función de la documentación que avale dichos compromisos y se sujetará a los límites establecidos en la política de uso de IFDs en cuanto a montos máximos y plazos específicos entre su contratación y pago.

La administración de la exposición a los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacional se realiza a través de la Dirección de Finanzas. Ésta figura se encarga de monitorear, identificar y definir los riesgos que requieren administrarse a fin de establecer y ejecutar la estrategia conveniente para Planigrupo, informando de ello a la Dirección General y al área de Tesorería para que se administren las operaciones conforme los contratos formalizados. Todas las operaciones que Planigrupo realiza con IFD son sujetas de auditoría interna y externa para asegurar que el control interno establecido y la valuación y tratamiento contable de ese tipo de instrumentos operan correctamente.

La política de la Compañía contempla el seguimiento permanente del volumen de operaciones pactadas con cada una de las contrapartes autorizadas con el propósito de disminuir riesgos de incumplimiento y asegurar que el valor de mercado de las posiciones abiertas no exceda los límites máximos de exposición y crédito establecidos.

2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas. La Administración de la Compañía, optó por la designación de los instrumentos de cobertura contable ("hedge accounting"), manteniendo el propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

La Compañía utiliza opciones de tasa (CAPS) para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés sobre su deuda contratada a tasa variable.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados CAPS como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2023:

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados CAPS como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de

No.	Entidad	Tipo de operación	Strike Cap	Prima Carta	Fecha Inicio	Fecha Fin	Precio del ejercicio	Nocional
1	PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	CAP	12.75%	$919,000	02/10/2023	01/10/2024	12.75%	322,444,487
2	AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE , S. DE R.L DE C.V.	CAP	12.75%	$133,082	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	70,340,163
3	GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$87,459	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	46,226,002
4	GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$831,177	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	439,315,316
5	GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$101,102	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	53,436,947
6	GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$175,416	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	92,715,240
7	GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$87,932	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	46,476,292
8	FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	$1,060,254	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	26,208,500
8.1	FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	$3,564,342	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	78,625,500
9	PG CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	$3,380,010	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	83,550,720
9.1	PG CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	$12,230,172	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	264,577,280
10	PG CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	$2,144,514	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	53,010,400
10.1	PG CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	$2,833,754	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	79,515,600
11	PG CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	$690,165	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	17,060,250
11.1	PG CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	$5,843,428	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	96,674,750
12	PG CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	$2,118,507	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	52,367,550
12.1	PG CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	$15,246,268	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	296,749,450
13	PG CKD Q F01067	COLLAR	7.90%	$924,221	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	22,845,900
13.1	PG CKD Q F01067	COLLAR	7.90%	$1,811,381	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	42,428,100
14	PG CKD R F01068	COLLAR	7.90%	$1,524,365	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	37,680,900
14.1	PG CKD R F01068	COLLAR	7.90%	$3,421,543	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	87,922,100
15	PG CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	$2,498,198	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	61,753,160
15.1	PG CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	$6,910,681	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	157,617,280
16	CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	COLLAR	7.80%	$6,596,850	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	129,105,000
17	CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	COLLAR	7.80%	$5,130,881	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	100,415,000
18	WALPG MEXI, S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	$689,993	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	22,615,437
19	PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	$4,539,466	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	148,787,063

interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, la Compañía documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Compañía documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto. Lo anterior ocurre cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Compañía cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Compañía realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

Uno de los IFDs autorizados para cubrir la exposición al riesgo de mercado de tasa son CAPS, los cuales son contratos que tienen como finalidad poner un techo a la tasa de referencia (en este caso a la TIIE), de tal manera que, en fechas establecidas previamente, si la TIIE de mercado se encuentra por arriba de la TIIE pactada en el CAP, la tasa base para la determinación de los intereses a pagar por el periodo, será la tasa pactada en el derivado. De esta manera, se limita el monto de intereses a pagar en el futuro por la deuda

adquirida. Estos contratos son acuerdos específicos entre Planigrupo y la contraparte financiera, por lo que son negociados fuera del mercado bursátil ("OTC" u "over the counter").

Al ser operaciones OTC, la contratación de todos los IFDs se realiza al amparo de los contratos marco ISDA -*International Swap Dealers Association*-, los cuales se encuentran estandarizados y formalizados por los representantes de la Compañía y de las instituciones financieras autorizadas para tal efecto.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Todos los IFDs son contratados con contrapartes que son instituciones financieras locales de probada solvencia y sólida capacidad crediticia, las cuales están acreditadas y reguladas legalmente por Banco de México para realizar este tipo de operaciones en el mercado. La autorización de las contrapartes con las cuales se realizarán estas operaciones se aprueba a través de la Dirección de Finanzas de la Compañía basándose en las calificaciones de calidad crediticia que otorgan agencias calificadoras internacionales a las instituciones financieras.

Planigrupo no espera cambios en su situación financiera ni en la exposición a riesgos debido a los CAPS. Asimismo, no existen eventualidades que impliquen que el uso de IFDs modifique significativamente el esquema de los CAPS o que implique pérdida parcial o total. La Dirección de Planigrupo considera que estos IFDs no representan riesgos relevantes para Planigrupo.

Al 30 de septiembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía.

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación de mercado se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables. Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción CAP se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

6. Políticas de llamadas de margen, colaterales, líneas de crédito, VAR

Las políticas de llamadas de margen, colaterales, líneas de crédito, son definidas por Planigrupo y las contrapartes conforme a los manuales de políticas y procedimientos aplicables. Asimismo, Planigrupo se apega a los lineamientos, términos y condiciones establecidos en los contratos marco, estableciendo garantías para el pago de las contraprestaciones pactadas en los mismos.

Al 30 de septiembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2023, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

La administración de la exposición a los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacional se realiza a través de la Dirección de Finanzas. Dicha Dirección se encarga de monitorear, identificar y definir los riesgos que requieren administrarse a fin de establecer y ejecutar la estrategia conveniente para Planigrupo, informando de ello a la Dirección General y al área de Tesorería para que se administren las operaciones conforme los contratos formalizados. Todas las operaciones que Planigrupo realiza con IFDs son sujetas de auditoría interna y externa para asegurar que el control interno establecido y la valuación y tratamiento contable de ese tipo de instrumentos operan correctamente.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

La efectividad de las coberturas es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes. La normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

El riesgo crediticio sobre los IFDs se administra mediante la selección de las instituciones financieras que serán las contrapartes autorizadas para la contratación de IFDs. La Dirección de Finanzas actualiza anualmente o antes en caso necesario la evaluación de la calidad crediticia necesaria de las instituciones para su participación. Adicionalmente, para acotar el riesgo se establecen porcentajes máximos de operación de las contrapartes seleccionadas.

La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados estimando el Valor Ajustado por Crédito (DVA).

Todos los IFDs son contratados con contrapartes que son instituciones financieras locales de probada solvencia y sólida capacidad crediticia, las cuales están acreditadas y reguladas legalmente por Banco de México para realizar este tipo de operaciones en el mercado. La autorización de las contrapartes con las cuales se realizarán estas operaciones se aprueba a través de la Dirección de Finanzas de la Compañía basándose en las calificaciones de calidad crediticia que otorgan agencias calificadoras internacionales.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

Las políticas de llamadas de margen, colaterales y líneas de crédito, son definidos por Planigrupo y las contrapartes conforme a los manuales de políticas y procedimientos aplicables. Asimismo, Planigrupo se apega a los lineamientos, términos y condiciones establecidos en los contratos marco, estableciendo garantías para el pago de las contraprestaciones pactadas en los mismos.

El valor de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables.

Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

10. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo

designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables. Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

11. Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables. Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

El ejercicio y seguimiento de la estrategia autorizada es monitoreada de manera interna y recurrente de acuerdo con dicha normatividad. La Compañía tiene revisiones periódicas de la operación de IFD practicadas por auditores, quienes evalúan los controles y procedimientos establecidos, su correcta aplicación, los registros y su efecto en resultados y/o cuentas de balance.

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

La efectividad de los instrumentos de cobertura es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes, la normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable

del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo cubierto.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

C. Información de riesgos por el uso de derivados

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

Dado que las opciones adquiridas son CAPS, el único riesgo que tiene la Compañía la pérdida del monto de la prima pagada por la celebración de estas operaciones.

Las fuentes internas de liquidez cubren este tipo de requerimientos a través de la posición que se mantiene en caja y bancos. Al 30 de septiembre de 2023 la Compañía tiene un saldo de efectivo de $186,109,000 para enfrentar cualquier necesidad de liquidez.

14. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

Al 30 de septiembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2023, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

15. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Planigrupo no espera cambios en su situación financiera ni en la exposición a riesgos debido a la contratación de CAPS. Asimismo, no existen eventualidades que impliquen que el uso de IFDs modifique significativamente el esquema de los CAPS o que implique pérdida parcial o total.

La Dirección de Planigrupo considera que estos IFDs lejos de representar riesgos, son instrumentos adecuados para la cobertura del riesgo de tasa de interés de Planigrupo.

16. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Al 30 de septiembre de 2023, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a $ 49,906 y al 30 de septiembre de 2022 el importe registrado fue de $ 17,928.

17. Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

Al 30 de septiembre 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2023, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

Al 30 de septiembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2023, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

Al 30 de septiembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2023, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

27. Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente:

a)Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.

b)Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

Sensibilidad				Escenarios de variación de la tasa de interes (miles de pesos)					
				Probable		Posible		Remate	
Entidad	Prima Carta	Nocional	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
PG CKD A F00927 SANTA CATARINA	$919,000	$322,444,487	$223,499	$769,527	$949,507	$1,993,357	$7,595	$3,783,554	$704
AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE , S. DE R.L. DE C.V.	$133,082	$70,340,163	$38,539	$144,874	$7,544	$395,270	$976	$767,115	$72
GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	$87,459	$46,226,002	$25,327	$95,208	$4,958	$259,763	$641	$504,131	$47
GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	$831,177	$439,315,316	$240,698	$904,820	$47,118	$2,468,694	$6,093	$4,791,077	$449
GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	$101,102	$53,436,947	$29,278	$110,060	$5,731	$300,284	$741	$582,772	$55
GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	$175,416	$92,715,240	$50,798	$190,958	$9,944	$521,005	$1,286	$1,011,132	$95
GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	$87,932	$46,476,292	$25,464	$95,723	$4,985	$261,169	$645	$506,860	$48
FIDEICOMISO PG CIB 2100	$1,060,254	$26,208,500	$1,123,927	$1,410,553	$836,375	$1,695,076	$550,151	$1,976,859	$269,913
FIDEICOMISO PG CIB 2100	$3,564,342	$78,625,500	$3,428,678	$4,277,617	$2,578,966	$5,122,200	$1,734,820	$5,960,290	$908,554
PG CKD C F00929	$3,380,010	$83,550,720	$3,582,995	$4,496,737	$2,666,299	$5,403,774	$1,753,841	$6,302,078	$860,464
PG CKD C F00929	$12,230,172	$264,577,280	$11,346,151	$14,239,669	$8,443,281	$17,111,951	$5,553,831	$19,956,581	$2,724,801
PG CKD D F00930	$2,144,514	$53,010,400	$2,273,302	$2,853,044	$1,691,686	$3,428,531	$1,112,759	$3,998,478	$546,938
PG CKD D F00930	$2,833,754	$79,515,600	$3,409,953	$4,279,565	$2,537,529	$5,142,796	$1,669,139	$5,997,717	$818,907
PG CKD E F00936	$690,165	$17,060,250	$731,613	$918,190	$544,433	$1,103,398	$358,117	$1,286,824	$175,698
PG CKD E F00936	$5,843,428	$96,674,750	$4,145,807	$5,203,079	$3,085,118	$6,252,591	$2,029,332	$7,292,000	$995,624
PG CKD P F00981	$2,118,507	$52,367,550	$2,245,734	$2,818,445	$1,671,171	$3,386,953	$1,099,265	$3,949,989	$539,318
PG CKD P F00981	$15,246,268	$296,749,450	$12,725,824	$15,971,189	$9,469,971	$19,192,736	$6,229,168	$22,383,269	$3,056,133
PG CKD Q F01067	$924,221	$22,846,900	$979,725	$1,229,577	$729,066	$1,477,594	$479,566	$1,723,225	$235,283
PG CKD Q F01067	$1,811,381	$42,428,100	$1,819,490	$2,283,499	$1,353,980	$2,744,104	$890,623	$3,200,274	$436,954
PG CKD R F01068	$1,524,365	$37,680,900	$1,615,910	$2,028,003	$1,202,486	$2,437,071	$790,973	$2,842,201	$388,064
PG CKD R F01068	$3,421,543	$87,922,100	$3,770,457	$4,732,007	$2,805,800	$5,686,500	$1,846,603	$6,631,803	$905,483
PG CKD S F01069	$2,498,198	$61,753,160	$2,648,227	$3,323,583	$1,970,688	$3,993,982	$1,296,281	$4,657,928	$635,977
PG CKD S F01069	$6,910,581	$157,617,280	$6,638,733	$8,328,020	$4,944,051	$10,004,971	$3,257,333	$11,565,853	$1,606,315
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	$6,596,850	$129,105,000	$5,697,214	$7,098,367	$4,293,266	$8,490,312	$2,898,624	$9,869,543	$1,537,960
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	$5,130,881	$100,415,000	$4,431,166	$5,520,952	$3,339,207	$6,603,576	$2,254,486	$7,676,311	$1,196,191
WALPG MEXI, S DE RL DE CV	$689,993	$22,615,437	$928,454	$1,148,405	$709,709	$1,367,884	$495,367	$1,585,979	$291,970
PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	$4,539,466	$148,787,063	$6,108,301	$7,555,362	$4,669,181	$8,999,317	$3,259,023	$10,434,162	$1,920,875

28. Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés contratada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

a) El escenario posible implica una variación de por lo menos el 25% en el precio de los activos subyacentes, y el escenario remoto implica una variación de por lo menos 50%

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés de los cupones de los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería nulo.

29. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés contratada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

30. Para los IFD de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan suficiente.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Compañía ajusta la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La efectividad de estas coberturas es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes, la normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información cuantitativa (siempre que el valor absoluto del valor razonable represente cuando menos el 5% de los activos, pasivos o capital o 3% de ventas.

Al 30 de septiembre de 2023, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de $ 61,247 mil pesos, que equivalen 0.96% de nuestros pasivos totales.

A. Características de los instrumentos derivados a la fecha del reporte (Información en la tabla)

Se anexa información en la Tabla

No.	Entidad	Tipo de operación	Strike Cap	Prima Carta	Fecha Inicio	Fecha Fin	Precio del ejercicio	Nocional
1	PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	CAP	12.75%	$919,000	02/10/2023	01/10/2024	12.75%	322,444,487
2	AP PLANIGRUPO RAMOS ARØPE , S. DE R.L. DE C.V.	CAP	12.75%	$133,082	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	70,340,163
3	GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$87,459	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	46,226,002
4	GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$831,177	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	439,315,316
5	GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$101,102	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	53,436,947
6	GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$175,416	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	92,715,240
7	GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$87,932	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	46,476,292
8	FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	$1,060,254	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	26,208,500
8.1	FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	$3,564,342	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	78,625,500
9	P G CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	$3,380,010	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	83,550,720
9.1	P G CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	$12,230,172	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	264,577,280
10	P G CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	$2,144,514	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	53,010,400
10.1	P G CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	$2,833,754	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	79,515,600
11	P G CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	$690,165	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	17,060,250
11.1	P G CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	$5,843,428	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	96,674,750
12	P G CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	$2,118,507	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	52,367,550
12.1	P G CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	$15,246,268	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	296,749,450
13	PG CKD Q F01067	COLLAR	7.90%	$924,221	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	22,845,900
13.1	PG CKD Q F01067	COLLAR	7.90%	$1,811,381	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	42,428,100
14	PG CKD R F01068	COLLAR	7.90%	$1,524,365	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	37,680,900
14.1	PG CKD R F01068	COLLAR	7.90%	$3,421,543	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	87,922,100
15	P G CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	$2,498,198	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	61,753,160
15.1	P G CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	$6,910,681	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	157,617,280
16	CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	COLLAR	7.80%	$6,596,850	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	129,105,000
17	CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	COLLAR	7.80%	$5,130,881	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	100,415,000
18	WALPG MEXI, S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	$689,993	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	22,615,437
19	PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	$4,539,466	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	148,787,063

20. Identifica cada uno de los derivados por su nombre o tipo (swap, forward, call, etc.), o los agrega según un mismo tipo.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2023.

No.	Entidad	Tipo de operación	Strike Cap	Prima Carta	Fecha Inicio	Fecha Fin	Precio del ejercicio	Nocional
1	PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	CAP	12.75%	$919,000	02/10/2023	01/10/2024	12.75%	322,444,487
2	AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE , S. DE R.L. DE C.V.	CAP	12.75%	$133,082	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	70,340,163
3	GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$87,459	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	46,226,002
4	GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$831,177	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	439,315,316
5	GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$101,102	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	53,436,947
6	GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$175,416	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	92,715,240
7	GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	CAP	12.75%	$87,932	01/09/2023	01/09/2024	12.75%	46,476,292
8	FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	$1,060,254	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	26,208,500
8.1	FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	$3,564,342	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	78,625,500
9	P G CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	$3,380,010	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	83,550,720
9.1	P G CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	$12,230,172	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	264,577,280
10	P G CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	$2,144,514	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	53,010,400
10.1	P G CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	$2,833,754	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	79,515,600
11	P G CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	$690,165	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	17,060,250
11.1	P G CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	$5,843,428	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	96,674,750
12	P G CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	$2,118,507	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	52,367,550
12.1	P G CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	$15,246,268	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	296,749,450
13	PG CKD Q F01067	COLLAR	7.90%	$924,221	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	22,845,900
13.1	PG CKD Q F01067	COLLAR	7.90%	$1,811,381	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	42,428,100
14	PG CKD R F01068	COLLAR	7.90%	$1,524,365	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	37,680,900
14.1	PG CKD R F01068	COLLAR	7.90%	$3,421,543	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	87,922,100
15	P G CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	$2,498,198	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	61,753,160
15.1	P G CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	$6,910,681	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	157,617,280
16	CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	COLLAR	7.80%	$6,596,850	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	129,105,000
17	CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	COLLAR	7.80%	$5,130,881	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	100,415,000
18	WALPG MEXI, S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	$689,993	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	22,615,437
19	PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	$4,539,466	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	148,787,063

21. Utiliza la clasificación de los boletines contables para indicar el objetivo del derivado (cobertura o negociación).

|

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo adoptó la utilización de IFDs para cubrir riesgos financieros registrando los derivados como de negociación. No obstante, la Administración de la Compañía, optó por la designación de instrumentos de cobertura contable (hedge accounting), manteniendo el propósito de cubrir el riesgo ante un incremento en la tasa de interés.

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados CAPS como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

22. El monto del nocional se expresa en miles de pesos, y el valor del activo subyacente y el valor razonable se desglosan en las unidades que están expresadas para cada tipo de derivado, ya sea individual o agregado.

Los importes están reflejados en la tabla de Características de los Instrumentos Financieros.

23. Se presenta claramente si la posición es corta o larga.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de administrar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

24. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes.

Información contenida en la tabla de Características de los Instrumentos Financieros.

25. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas al margen.

Al 30 de septiembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2023, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable (únicamente para derivados de negociación o de coberturas ineficientes)

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de administrar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Sensibilidad				Escenarios de variación de la tasa de interes (miles de pesos)					
				Probable		Posible		Remate	
Entidad	Prima Carta	Nocional	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
PG CKD A F00927 SANTA CATARINA	$919,000	$322,444,487	$223,499	$769,527	$49,507	$1,993,357	$7,595	$3,783,554	$704
AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE , S. DE R.L. DE C.V.	$133,082	$70,340,163	$38,539	$144,874	$7,544	$395,270	$976	$767,115	$72
GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	$87,459	$46,226,002	$25,327	$95,208	$4,958	$259,763	$641	$504,131	$47
GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	$831,177	$439,315,316	$240,698	$904,820	$47,118	$2,468,694	$6,093	$4,791,077	$449
GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	$101,102	$53,436,947	$29,278	$110,060	$5,731	$300,284	$741	$582,772	$55
GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	$175,416	$92,715,240	$50,798	$190,958	$9,944	$521,005	$1,286	$1,011,132	$95
GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	$87,932	$46,476,292	$25,464	$95,723	$4,985	$261,169	$645	$506,860	$48
FIDEICOMISO PG CIB 2100	$1,060,254	$26,208,500	$1,123,927	$1,410,553	$836,375	$1,695,076	$550,151	$1,976,859	$269,913
FIDEICOMISO PG CIB 2100	$3,564,342	$78,625,500	$3,428,678	$4,277,617	$2,578,966	$5,122,200	$1,734,820	$5,960,290	$908,554
PG CKD C F00929	$3,380,010	$83,550,720	$3,582,995	$4,496,737	$2,666,299	$5,403,774	$1,753,841	$6,302,078	$860,464
PG CKD C F00929	$12,230,172	$264,577,280	$11,346,151	$14,239,669	$8,443,281	$17,111,951	$5,553,831	$19,956,581	$2,724,801
PG CKD D F00930	$2,144,514	$53,010,400	$2,273,302	$2,853,044	$1,691,686	$3,428,531	$1,112,759	$3,998,478	$546,938
PG CKD D F00930	$2,833,754	$79,515,600	$3,409,953	$4,279,565	$2,537,529	$5,142,796	$1,669,139	$5,997,717	$818,907
PG CKD E F00936	$690,165	$17,060,250	$731,613	$918,190	$544,433	$1,103,398	$358,117	$1,286,824	$175,698
PG CKD E F00936	$5,843,428	$96,674,750	$4,145,807	$5,203,079	$3,085,118	$6,252,591	$2,029,332	$7,292,000	$995,624
PG CKD P F00981	$2,118,507	$52,367,550	$2,245,734	$2,818,445	$1,671,171	$3,386,953	$1,099,265	$3,949,989	$539,318
PG CKD P F00981	$15,246,268	$296,749,450	$12,725,824	$15,971,189	$9,469,971	$19,192,736	$6,229,168	$22,383,269	$3,056,133
PG CKD Q F01067	$924,221	$22,845,900	$979,725	$1,229,577	$729,066	$1,477,594	$479,566	$1,723,225	$235,283
PG CKD Q F01067	$1,811,381	$42,428,100	$1,819,490	$2,283,499	$1,353,980	$2,744,104	$890,623	$3,200,274	$436,954
PG CKD R F01068	$1,524,365	$37,680,900	$1,615,910	$2,028,003	$1,202,486	$2,437,071	$790,973	$2,842,201	$388,064
PG CKD R F01068	$3,421,543	$87,922,100	$3,770,457	$4,732,007	$2,805,800	$5,686,500	$1,845,603	$6,631,803	$905,483
PG CKD S F01069	$2,498,198	$61,753,160	$2,648,227	$3,323,583	$1,970,688	$3,993,982	$1,296,281	$4,657,928	$635,977
PG CKD S F01069	$6,910,681	$157,617,280	$6,638,733	$8,328,020	$4,944,051	$10,004,971	$3,257,333	$11,665,853	$1,606,315
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	$6,596,850	$129,105,000	$5,697,214	$7,098,367	$4,293,266	$8,490,312	$2,898,624	$9,869,543	$1,537,960
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	$5,130,881	$100,415,000	$4,431,166	$5,520,952	$3,339,207	$6,603,576	$2,254,486	$7,676,311	$1,196,191
WALPG MEXI, S DE RL DE CV	$689,993	$22,615,437	$928,454	$1,148,405	$709,709	$1,367,884	$495,367	$1,585,979	$291,970
PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	$4,539,466	$148,787,063	$6,108,301	$7,555,362	$4,669,181	$8,999,317	$3,259,023	$10,434,162	$1,920,875

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de interés de la deuda a tasa variable. Sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés pactada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

26. Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la inefectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de administrar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones pagos de

interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés pactada en de los cupones de los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	185,944,000	283,228,000
Total efectivo	185,944,000	283,228,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	165,000	37,347,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	165,000	37,347,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	186,109,000	320,575,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	25,131,000	15,301,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	181,080,000	337,256,000
Total anticipos circulantes	181,080,000	337,256,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	206,211,000	352,557,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	71,428,000	93,288,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	100,256,000	88,989,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	171,684,000	182,277,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	868,909,000	775,963,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	868,909,000	775,963,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	928,000	(1,534,000)
Total vehículos	928,000	(1,534,000)
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	25,890,000	29,179,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	10,717,000	14,761,000
Total de propiedades, planta y equipo	37,535,000	42,406,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	10,468,605,000	10,181,801,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	10,468,605,000	10,181,801,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	35,595,000	46,515,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	35,595,000	46,515,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	35,595,000	46,515,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	78,154,000	243,274,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	138,000	1,809,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	78,292,000	245,083,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,209,401,000	1,213,544,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,209,401,000	1,213,544,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	91,085,000	54,287,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	91,085,000	54,287,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	69,934,000	73,468,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	161,019,000	127,755,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	3,599,432,000	3,663,051,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,599,432,000	3,663,051,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	49,662,000	49,662,000
Total de otras provisiones	49,662,000	49,662,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	37,173,000	8,300,000
Total otros resultados integrales acumulados	37,173,000	8,300,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	12,872,030,000	12,820,327,000
Pasivos	6,391,730,000	6,698,671,000
Activos (pasivos) netos	6,480,300,000	6,121,656,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	745,303,000	1,056,778,000
Pasivos circulantes	1,556,689,000	1,930,351,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(811,386,000)	(873,573,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior 2022-07-01 - 2022-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	58,267,000	48,506,000	18,116,000	15,062,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	886,937,000	831,830,000	299,483,000	285,946,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	11,298,000	16,463,000	3,807,000	5,488,000
Total de ingresos	956,502,000	896,799,000	321,406,000	306,496,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	26,093,000	21,149,000	6,633,000	6,135,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	26,093,000	21,149,000	6,633,000	6,135,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	408,628,000	372,311,000	135,786,000	148,067,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	796,000	189,000	448,000	(35,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	49,906,000	14,331,000	11,189,000	8,214,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	459,330,000	386,831,000	147,423,000	156,246,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	33,320,000	42,765,000	15,079,000	7,914,000
Impuesto diferido	90,823,000	111,457,000	39,525,000	14,295,000
Total de Impuestos a la utilidad	124,143,000	154,222,000	54,604,000	22,209,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato [813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2023	2022
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$ 868,909	$ 775,963

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2023, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 4,808.8 millones. De ese monto, Ps. 1,209.4 millones son deuda a corto plazo y 3,599.4 millones deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2022,

nuestra deuda insoluta total era de Ps. 4,876.6 millones. De ese monto, Ps. 1,213.5 millones son deuda a corto plazo y 3,663.0 millones deuda a largo plazo.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad cuenta con la siguiente estructura en su capital social, la cual es resultado de todos y cada uno de los aumentos y disminuciones registrados en los libros de actas o aquel correspondiente a variaciones de capital:

ACCIONISTAS:	SERIES	VALOR TEÓRICO	NÚMERO DE ACCIONES	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL
	ACCIONARIAS	$11.2226522933333		Valor Mercado:
				$14.20
Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. DE C.V.	Única	$3,547,976,857.61	316,144,238	$4,489,248,179.60
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F /4728	Única	$16,764,611.23	1,493,819	$21,212,229.80
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/4767	Única	$4,118,747.06	367,003	$5,211,442.60
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/4768	Única	$6,779,043.12	604,050	$8,577,510.00

Público inversionista	Única	$140,454,994.92	12,515,312	$177,717,430.40	
Empleados Planigrupo	Única	$308,084.25	27,452	$389,818.40	
TOTAL	**--**	**$3,716,402,338.19**	**331,151,874**	**$4,702,356,610.80**	
Acciones en tesorería	**-**	**-**	**367,153,519**	**-**	
TOTAL DE ACCIONES	**-**	**-**	**698,305,393**	**-**	

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato[813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato[813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

NO APLICA

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

NO PALICA

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

NO APLICA

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

NO APLICA

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

(1)Entidades que reportan

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. ("Planigrupo Latam" o "la Entidad") es una Entidad controladora y junto con sus subsidiarias ("el Grupo") tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.
El domicilio fiscal de la Entidad se encuentra en Avenida del Conscripto 360, Piso 1 Local SA003, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C. P. 53900.

La Compañía es una controladora y junto con sus subsidiarias tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

A continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, incluyendo los vehículos y sub-vehículos de inversión del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (antes F/306606, "el Fideicomiso" o "Fideicomiso CKD") mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales del Fideicomiso, así como una breve descripción de su actividad principal.

i.Subsidiarias de Planigrupo Latam-

- Diseño PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración
- Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la construcción de centros comerciales e inmuebles.
- Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., su actividad principal es la administración de centros comerciales.
- Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la de invertir y administrar

vehículos de inversión inmobiliaria y otros.

- Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la de invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.
- Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la operación y administración de estacionamientos públicos o privados.
- Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. (*)
- AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. (*)
- Fideicomiso Maestro PG CIB/2805, su actividad principal es la de invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.
- PG CIB/2854 (*)
- PG CIB/2855 (*)
- Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.

(*) Las compañías tienen como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (antes Fideicomiso Irrevocable número F/306606, “el Fideicomiso”, o “Fideicomiso CKD”) se constituyó el 14 de mayo de 2012 para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los “Certificados”). La inversión en certificados en fideicomisos de proyecto se ha realizado en los siguientes vehículos de inversión.

- PG CKD A F/00927
- PG CKD B F/00928
- PG CKD C F/00929
- PG CKD D F/00930
- PG CKD E F/00936
- PG CKD F/00938
- PG CKD F F/00937
- PG CKD G F/00972
- PG CKD H F/00973
- PG CKD I F/00974
- PG CKD J F/00975
- PG CKD K F/00976

- PG CKD L F/00977
- PG CKD M F/00978
- PG CKD N F/00979
- PG CKD O F/00980
- PG CKD P F/00981
- PG CKD Q F/1067
- PG CKD R F/1068
- PG CKD S F/1069
- PG CIB/2100
- PG CIB/2101

Los fideicomisos anteriores tienen como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y sub-vehículos de inversión creados en México ("Vehículos" o "Vehículos de Proyecto"), distribuir y administrar los activos atribuibles a los Fideicomisarios, realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales.

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 incrementó su participación al 100% en los siguientes fideicomisos:

- PG CKD A F/00927 Santa Catarina
- PG CKD C F/00929 Oaxaca
- PG CKD D F/00930 Paseo Alcalde
- PG CKD E F/00936 Paseo Hipódromo
- PG CKD N F/00979 Tijuana
- PG CKD P F/00981 Garza Sada
- PG CKD Q F/01067 Ensenada
- PG CKD R F/01068 San José del Cabo
- PG CKD S F/01069 San Luis
- Fideicomiso PG CIB/2100 Hermosillo

Al mismo tiempo, PLANIGRUPO perdió su participación controladora en los siguientes fideicomisos, los cuales pasarán a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

- Fideicomiso Emisor
- PG CKD B F/00928 Puebla Tenedor
- PG CKD CIB/2013 Puebla
- PG CKD F F/00937 Reynosa

- PG CKD G F/00972 Anáhuac
- PG CKD H F/00973 Saltillo
- PG CKD I F/00974 Palmira
- PG CKD J F/00975 Lincoln
- PG CKD J F/00976 Juárez
- PG CKD L F/00977 Huehuetoca
- PG CKD M F/00978 Mexiquense

(1)Bases de preparación

(a)Declaración sobre cumplimiento-

Estos estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB por sus siglas en inglés).

(b)Bases de medición-

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden a valor razonable.

i. Costo histórico-

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

i. Valor razonable-

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo, o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado, utilizando otra técnica de valuación.

(c)Presentación del estado consolidado de resultado integral-

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina “Estado consolidado de resultado integral”.

La Compañía elaboró sus estados consolidados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

También, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, los costos y gastos de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo.

(d)Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos ("$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo. Cuando se hace referencia a dólares o "US" o "USD", se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América.

Toda la información financiera presentada en pesos o dólares, ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. Debido al redondeo, los porcentajes pueden no reflejar con precisión las cifras absolutas.

(e)Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros consolidados, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

1)Juicios:

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en la siguiente nota:

i. Nota 3(a) Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada.

2)Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 30 de septiembre de 2021 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Valor razonable de instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas.
- Valor razonable de la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones
- permanentes.
- Valor razonable de la propiedad de inversión.
- Deterioro.
- Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
- Valor razonable del honorario por desempeño inmobiliario.
- Compromisos y contingencias.
- Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
- Activos por impuestos a la utilidad diferidos.
- Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

i. Mediciones de valor razonable-

Algunos de los activos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El

Consejo de Administración de la Entidad estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Entidad, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del Nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas e Inversiones reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las Normas, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

• Nivel 1: Se utilizan precios de cotización (no-ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
• Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios);
• Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.
El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 9 - Instrumentos financieros derivados;
- Nota 13 - Propiedades de inversión

(3) Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran en la hoja siguiente se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo.

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 30 de septiembre 2023 y 2022, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i.Subsidiarias-

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Compañía:

- *Tiene poder sobre la inversión*
- *Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y*
- *Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.*

La Compañía reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Compañía tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 30 de septiembre 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Compañía	Participación % 2023	Participación % 2022	Actividad
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.	100	100	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Proyectos y Desarrollos Velintonia, S. de R. L. de C. V. (Antes Edificaciones Planigrupo)	100	100	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe S de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	100	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso 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 incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, al mismo tiempo, PLANIGRUPO perdió su participación los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, los cuales pasarán a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

La participación en su patrimonio al 30 de septiembre de 2023 y 2022, (según corresponda) se muestra a continuación:

Vehículos	Participación % 2023	2022	Actividad
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	100	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	-	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	100	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	100	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	100	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	-	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	-	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	100	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	-	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	100	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	100	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	100	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	100	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	100	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100	100	Sin actividad

ii.Adquisiciones de participaciones no controladoras-

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

iii.Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Compañía, así como las utilidades no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las utilidades no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(b)Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes-

La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones.

(c)Combinación de negocios-

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control. El control es el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se toman en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

La Compañía mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

- el valor razonable de la contraprestación transferida, más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida, menos
- el monto reconocido neto (generalmente, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de capital, incurridos por la Compañía en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

(d)Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más/menos, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medida a valor razonable con cambios en resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el

Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

–las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
–cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Grupo;
–los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
–cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
–la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera lo que se muestra en la hoja siguiente.

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-Características de pago anticipado y prórroga; y

-Términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en moneda extranjera y tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

El Grupo designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura para cubrir la variabilidad en los flujos de efectivo asociados con transacciones previstas altamente probables derivados de cambios en tasas de cambio y tasas de interés y ciertos pasivos financieros derivados y no derivados como coberturas del riesgo de moneda extranjera en una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al inicio de relaciones de cobertura designadas, el Grupo documenta el objetivo y estrategia de gestión de riesgos para emprender la cobertura. El Grupo también documenta la relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta y el instrumento de cobertura se compensen entre sí.

Coberturas de flujos de efectivo

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales y se presenta en la reserva de cobertura. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado que se reconoce en otro resultado integral se limita al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta, determinado sobre una base del valor presente, desde el inicio de la cobertura. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

El Grupo designa solo el cambio en el valor razonable del elemento al contado de los contratos a término como el instrumento de cobertura en las relaciones de cobertura de flujo de efectivo. El cambio en el valor razonable del elemento a término de los contratos a término en moneda extranjera (puntos forward) se contabiliza por separado como un costo de la cobertura y se reconoce en una reserva de costos de cobertura dentro del patrimonio.

Cuando la transacción prevista cubierta posteriormente resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, como inventarios, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se incluye directamente en el costo inicial de la partida no financiera cuando se reconoce.

Para todas las otras transacciones previstas cubiertas, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura es reclasificado en resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si la partida cubierta deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de coberturas o el instrumento de cobertura se vende, expira, es terminado o se ejerce, la contabilidad de coberturas se discontinúa prospectivamente. Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas para las coberturas de flujos de efectivo, el importe que se ha acumulado en la reserva de cobertura permanece en el patrimonio hasta que, en el caso de la cobertura de una transacción que resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, se incluye en el costo de la partida no financiera en el reconocimiento inicial o, en el caso de otras coberturas de flujos de efectivo, se reclasifica en resultados en el mismo período o períodos en los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si se deja de esperar que los flujos de efectivo futuros cubiertos ocurran, los importes que se han acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se reclasificarán inmediatamente al resultado.

(e)Deterioro del valor-

i. *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales (incluidos en las cuentas por cobrar por arrendamiento) siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro. El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de propiedades de inversión y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor

presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier crédito mercantil distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.
Una pérdida por deterioro del valor reconocida en el crédito mercantil no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(f)Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar-

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto Sobre la Renta (ISR), ISR retenido bancario y deudores diversos.

(g)Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos por servicios y seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia y anticipos para servicios de mantenimiento y remodelación menores de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(h)Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son realizadas cada trimestre para determinar el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fueron valuadas a su costo de adquisición. Las propiedades de inversión adquiridas en combinación de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por la Administración de la Compañía. Las ganancias o pérdidas no realizadas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el período en que se originan en el estado consolidado de resultados.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la propiedad. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados en el período en que la propiedad se da de baja.

(i)Mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones-

i.Reconocimiento y medición

Las partidas de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones, se valúan a su costo menos depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Si elementos o partes significativas del mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones tienen vidas útiles diferentes, estas son contabilizadas como activos por separado (componentes mayores) del mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones.

El costo incluye gastos que van directamente atribuibles a la adquisición; el costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso.

Un elemento de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados dentro de otros ingresos y gastos.

ii.Depreciación y amortización-

La depreciación se calcula para castigar el costo de los elementos de mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones menos sus valores residuales estimados, usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados.

Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones	(*)
Equipo de cómputo	30%

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario, sobre una base prospectiva.

(*) Las mejoras y adaptaciones se amortizan durante el período útil de la mejora o al término del contrato de arrendamiento de oficinas, el que sea menor.

(j)Otros activos-

i. *Otros activos adquiridos en una combinación de negocios (marcas)-*

Cuando se adquieren otros activos en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, la marca adquirida en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro que resulte de pruebas anuales o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro, sobre la misma base que los otros activos que se adquieren de forma separada.

ii. *Baja de otros activos-*

Los otros activos se darán de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de la marca, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja.

(k)Provisiones-

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Una provisión se valúa al valor presente de los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar, como un activo, si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(l)Honorario por desempeño inmobiliario-

El honorario por desempeño inmobiliario que se menciona en la nota 19 se determina aplicando la “cascada de pagos”, detallada en dicha nota, a los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, los retornos preferentes y el costo de la línea de liquidez, así como los valores razonables de la propiedad de inversión a la fecha de determinación.

(m)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas en base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce una obligación por el

monto que se espera pagar bajo el bono en efectivo a corto plazo o los planes de participación de los empleados en las utilidades si la compañía posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada confiablemente.

ii.Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

iii.Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si la compañía ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Si los beneficios son pagaderos más de 12 meses después del período del balance, éstos son descontados a su valor presente.

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 8.25%; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 5% en ambos años; para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios del plan es aproximadamente de 16 años.

iv.Acuerdos de pagos basados en acciones-

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Compañía se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la nota 22(d).

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pago basado en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

(n)Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)-

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos y costos de operación.

(o)Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión-

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión y ha clasificado estos arrendamientos como operativos ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los activos. La nota 13 incluye información sobre los arrendamientos operativos de propiedades de inversión.

i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales, anticipos por rentas, derechos de arrendamiento y depósitos en garantía

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios.

Los anticipos por rentas y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso durante la vida del contrato de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente.

Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

(p)Arrendamientos-

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento, como se menciona más adelante en esta nota.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

-Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

-Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

-Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y

-El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo.

Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que el Grupo aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo reconoce lo pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los “Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento”.

(q)Transacciones en moneda extranjera-

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de la Compañía al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

(r)Costos e ingresos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda, deducidos de los importes capitalizados, gastos por intereses de arrendamiento y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en los estados consolidados de resultados.

(s)Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))-

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

Los gastos por impuestos a la utilidad representan la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. Impuestos a la utilidad sobre base legal-

El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa.

ii. Impuestos a la utilidad diferidos-

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la

forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Entidades sin personalidad jurídica propia (fideicomisos) no sujetas a impuestos

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso.

La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o la retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

(t)Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre

las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(u)Información por segmentos-

Los resultados de operación que son revisados de forma regular por el tomador de decisiones operativas para el Grupo de entidades consolidadas no requieren distinguir sobre segmentos de negocio para decidir sobre los recursos que deban asignarse a algún segmento para evaluar su rendimiento, ni se dispone de información financiera diferenciada. Consecuentemente, las entidades consolidadas actualmente aún no tienen segmentos operativos como se define en la NIIF 8 *"Segmentos operativos"*.

(v)Capital social-

Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión netos de impuestos a la utilidad.

(w)Utilidad por acción-

El cálculo de la utilidad básica por acción se basó en la utilidad atribuible a los accionistas controladores y un número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, se integran como sigue:

	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo circulante	186,109	320,575
Efectivo restringido [1]	100,256	88,989
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 286,365	$ 409,564

[1] El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con los contratos de préstamos y equivale de dos a tres pagos mensuales del principal e intereses de los préstamos; el fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que estas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada será devuelta al Grupo.

(5) Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2023	2022
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$ 868,909	$ 775,963
Otras inversiones permanentes	0	0
	$ 868,909	$ 775,963

a) Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002:

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 al 30 de septiembre de 2023:

Inversión inicial en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	$ 775,963
Distribuciones de los tenedores y fideicomitentes	21,247
Distribuciones de Impuesto sobre la renta	(12)
Cambios en el valor razonable no realizados *	71,711
	$ 868,909

* La técnica de valuación utilizada para estas inversiones se considera Nivel 3.

b) Otras inversiones permanentes:

El saldo de las otras inversiones permanentes ascendió a $14,550 al 31 de diciembre de 2021 y corresponde a la participación del 5% de Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V. cuyos activos principales son dos centros comerciales ubicados en México, durante 2022 la Compañía adquirió el 100% de Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.

La Compañía es propietaria del 5% de CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V. la cual tiene como principal activo un terreno en Hermosillo.

(6) Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2023, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

Centro comercial	$ 5,661,782

Terreno	3,486,051
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión	1,320,772
Total de propiedades de inversión	$ 10,468,605

Medición del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2023 fue determinado por la Administración con el apoyo de peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración, mismo que es revisado y aprobado por la administración del Grupo.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas utilizadas.

a) Técnica de valoración

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.

b) Variables no observables significativas

•Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada.

•Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (down time) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.

•Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

c) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

•El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
•Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
•La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
•Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
•La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
•Tasas de descuento utilizada (rango de 11.8% a 13.7%) es un costo de capital promedio ponderado ("CCPP" o "WACC" por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 30 de septiembre de 2023.

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 30 de septiembre de 2023:

Saldo al 31 de diciembre de 2022	$	10,181,801
Adiciones		5,497
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión no realizado		281,307
Total de propiedades de inversión	$	10,468,605

(7) Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2023 fue como se muestra a continuación:

		Valor en libros
Saldo total de la deuda al 1º de enero de 2023	$	4,876,596
Prestamos adicionales		
Pagos efectuados		(67,763)
Saldo total de la deuda al 30 de septiembre de 2023		4,808,833
Menos vencimientos circulantes		(1,209,401)
Deuda a largo plazo	$	3,599,432

Las disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados se realizaron de la siguiente manera:

Crédito dispuesto de $45,000,000 con BBVA Bancomer, Sociedad Anonima, el cual devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 1.80 puntos porcentuales pagaderos mensualmente con vencimiento al 2 de diciembre del 2024, comenzando a pagar a partir de 31 de diciembre de 2024.

Contrato de crédito celebrado el 27 de abril de 2022, con un plazo de 7 años con BBVA Bancomer México, S. A., como acreditante, por una cantidad principal total de hasta $1,476 millones. Los recursos serán usados para prepagar las cantidades $352,000, $134,000, $115,000, $353,000, $66,000, $127,000, $223,000, $106,000 debidas a HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos diez puntos base y un plazo de siete años contados a partir de la celebración del contrato.

El 19 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 240.0 millones con BBVA México como acreditante. A esta fecha, el saldo insoluto de este crédito ascendió a la cantidad de $240.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios “S3”, por un monto de principal de $951.8 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a $951.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios “K4”, por un monto de principal de $809.2 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a $809.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por $160,590 con BBVA Bancomer, S. A., mismos que devengan intereses ordinarios sobre saldos insolutos a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base, con vencimiento en octubre 2022.

Pagaré sencillo que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más ciento noventa y cinco puntos base por $50,000 pesos con HSBC, con renovación automática cada 3 meses a partir de septiembre de 2022 con vencimiento en marzo de 2023.

Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.25 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el Grupo ha cumplido con todas las obligaciones.

(8)Capital contable

Al 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2022, el capital social se encuentra integrado por 698,275,393 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, las cuales se dividen en 39,582,014 acciones clase I, que corresponden a la parte fija, y 658,693,379 acciones clase II, que corresponden a la parte variable, de las cuales 14,813,090 están reservadas para el plan de acciones a empleados descritos en el inciso.

a) Estructura del capital social-

Número de acciones al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre 2022:

Capital suscrito:		2023		2022
Clase I – Capital fijo	$	39,582,014	$	39,582,014
Clase II – Capital variable		658,723,379		658,723,379
				$
	$	**698,305,393**		**698,305,393**

(9) Nuevos pronunciamientos contables

(a)Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Contratos onerosos –Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Las modificaciones especifican los costos que una entidad incluye en la determinación del costo de cumplimiento de un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso. Las modificaciones aplican a los periodos de presentación anuales comenzados el 1 de enero de 2022 o después de los contratos existentes en la fecha en que se aplican por primera vez las modificaciones. En la fecha de la aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de las modificaciones se reconoce como un ajuste del saldo de la apertura en las ganancias acumuladas u otros componentes del patrimonio, según corresponda. Los saldos comparativos no se reexpresan. El Grupo ha determinado que todos los contratos existentes al 31 de diciembre de 2021 se complementarán antes de que entren en vigencia las modificaciones.

Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única (modificaciones a la NIC 12)

Las modificaciones limitan el alcance de la exención del reconocimiento inicial para excluir las transacciones que den lugar a diferencias temporales iguales y que se compensan; por ejemplo,

arrendamientos y obligaciones por retiro del servicio. Las modificaciones se aplican a los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Para los arrendamiento y las obligaciones por retiro del servicio, los activos y pasivos por impuestos diferidos asociados deberán reconocerse al comienzo del primer período comparativo presentado, con cualquier efecto acumulado reconocido como un ajuste a las utilidades acumuladas u otro componente de patrimonio a esa fecha. Para todas las demás transacciones, las modificaciones aplican a las transacciones que ocurren después del comienzo del primer trimestre presentado.

Otras normas

No se espera que las siguientes normas nuevas y modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

- Propiedades planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)
- Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1).
- Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica de la NIIF 2).
- Definición de estimados contables (Modificaciones a las NIC 8).

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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).

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 2T23 fue de 580,000 m^2.
- 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.*

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 48 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 9 centros comerciales, en los que previamente teníamos participaciones controladoras.

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.

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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros intermedios consolidados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 "Información Financiera Intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la

información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022. En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, la Compañía ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compañía prepare su juego completo de estados financieros consolidados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2023, existe la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para reflejar los cambios en lasNIIF.