



Reporte Tercer Trimestre 2024

Para más información contactar a:

Director de Finanzas

Fernando Villarreal Maycotte
fvillarrealm@gminfra.mx
(55) 9977-0870

Relación con Inversionistas

Adrián Araujo González
jaraujog@gminfra.mx
relacioninversionistas@gminfra.mx
(55) 99-77-08-70 Ext. 138

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2024

Ciudad de México, a 14 de octubre de 2024 – 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 2024 (“3T24”) y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 (9M24).

A partir del 19 de abril de 2023, PLANIGRUPO es considerada una subsidiaria de Controladora Inmobiliaria GMInfra, S.A. de C.V. (antes 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 34 centros comerciales, cuenta con participación controladora del 70% en Paseo Puebla y participación no controladora del 40% en Macroplaza Insurgentes. Todos estos, 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

Durante este trimestre y el acumulado de 2024 continuamos con un crecimiento sostenido en nuestros principales indicadores, así como máximos históricos.

De acuerdo con dos transacciones relevantes llevadas a cabo durante el tercer trimestre de 2024, la información operativa y financiera que se presenta en el reporte no es del todo comparable. Estas dos transacciones se describen a continuación:

- 1. Adquisición K8 + Puebla (nueve centros comerciales).** En línea con nuestro plan de negocios (Anexo 1) y el mandato de nuestro consejo de administración, el cierre de la adquisición de los centros comerciales aprobados por nuestra asamblea el pasado mes de mayo se concretó el 30 de agosto por lo que los resultados de operaciones de estas nueve plazas ya consolidan en nuestros estados financieros a partir del 31 de agosto de 2024. Los centros comerciales adquiridos son: Paseo Puebla (del cual tenemos una participación del 70%), Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Real Reynosa.

En cuanto a estas nuevas plazas incorporadas a nuestros resultados, se destaca lo siguiente:

- Todas están ancladas por autoservicios de alta calidad crediticia como son Walmart Supercenter, Bodega Aurrera, HEB, Home Depot y Chedraui

- El ABR es de 200,000 m²

2. Administración inmobiliaria de un centro comercial adicional. En julio de 2024, llegamos a un acuerdo de administración inmobiliaria para una plaza comercial ubicada en Cuernavaca, Morelos, la cual tiene un área bruta rentable de 25,149 m² e incluye inquilinos como Cinemex y Fresco. Alcanzando así un portafolio total de 37 plazas comerciales, de las cuales 36 son propias (35 administradas y una coadministrada) y una plaza comercial propiedad de terceros administrada por Planigrupo.

Desempeño del tercer trimestre del 2024 vs. el mismo periodo del año pasado:

- La renta promedio de nuestra cartera (correspondiente a las 36 plazas propias) se incrementó de 180.7 en el tercer trimestre de 2023 a 193.2 al tercer trimestre de 2024, esto representó un incremento del 6.9%.
- De nuestra cartera (36 plazas propias), la ocupación fue de 94.0%, el cual compara con 93.9% que se tuvo al cierre del tercer trimestre del 2023.
- Por su parte, los ingresos netos incrementaron 14.9%, el NOI 14.7% y el EBITDA aumentó en 19.2% al comparar ambos periodos. Una parte importante de este crecimiento es atribuible a la incorporación de las plazas que se integraron a nuestro portafolio propio. Destacando que el margen EBITDA alcanzó 65.3%, el más alto registrado hasta el momento.

Ahora, en cuanto al desempeño de los nueve meses de 2024 vs. los nueve meses de 2023, tenemos incrementos por arriba de la inflación, provocados en parte por la incorporación de las nueve plazas adquiridas en este trimestre. Resaltamos lo siguiente:

- Durante los nueve meses de 2024 en comparación con el mismo periodo de 2023, los ingresos totales netos incrementaron 8.4%, el NOI 8.5% y el EBITDA 10.9%.
- El margen NOI pasó de 82.4% a 82.5% y el Margen EBITDA se incrementó de 63.1% a 64.5%.

Presentamos algunos indicadores externos que describen el entorno en el que Planigrupo opera y pueden tener influencia en nuestros resultados, entre los más relevantes se pueden destacar los siguientes:

- La confianza del consumidor sigue mostrando una tendencia positiva, según los datos del INEGI y el Banco de México. Al cierre del tercer trimestre de 2024, alcanzó los 47.1 puntos, lo que representa un crecimiento anual del 0.2%.
- La inflación oficial registrada en septiembre de 2024 fue del 4.58%.
- La TIIE objetivo a 28 días está 50 puntos base por debajo del año anterior, cerrando en 10.75% en septiembre de 2024.
- Según la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en septiembre de 2024, las ventas totales aumentaron un 6.5% y las ventas de tiendas iguales crecieron un 3.1%. Las tiendas de autoservicio destacaron con un incremento del 4.3%, seguidas por las tiendas departamentales con un 2.8%. En consonancia con estos datos, nuestras tiendas de autoservicio reportaron un crecimiento de hasta 6.0%.

Por otro lado, hemos completado el refinanciamiento de todos nuestros créditos con vencimiento en 2024, por lo que podemos asegurar que no hay riesgo de liquidez en el corto plazo.

Durante el tercer trimestre, finalizamos la actualización de nuestra matriz de materialidad, un estudio que nos permite optimizar nuestra estrategia ASG, ajustándola a la situación actual y alineada con las mejores prácticas internacionales. Esta iniciativa reafirma nuestro compromiso de ser una empresa líder en el sector y en el país. Además, pueden consultar el reporte de sustentabilidad 2023 en nuestra página web: www.planigrupo.com.

Este trimestre hemos concluido con el proceso de homologación e integración de prácticas, políticas y procedimientos con Controladora Inmobiliaria GMInfra, 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").

Mantenemos nuestro compromiso de seguir siendo una empresa pública, transparente y con un sólido gobierno corporativo.

Gracias a una visión enfocada en el largo plazo, junto con un manejo conservador de nuestra caja, el control adecuado de los gastos, la retención de inquilinos y personal clave, así como la incorporación de nuevos centros comerciales, la empresa continúa mostrando un crecimiento superior a la inflación.

Seguimos comprometidos con atender al público inversionista y demás grupos de interés, mientras fortalecemos financiera y operativamente a la empresa a mediano y largo plazo.

Nuestro objetivo es convertirnos en el principal propietario, desarrollador e integrador de centros comerciales en México. Planeamos seguir mejorando nuestro portafolio actual mediante propiedades de alta calidad identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en colaboración con algunos de nuestros arrendatarios clave y/o adquiridas. Buscamos aprovechar oportunidades de crecimiento que puedan surgir en el corto y mediano plazo. Nos esforzamos por ser el socio preferido de nuestros arrendatarios y fortalecer nuestras relaciones al ofrecer productos y servicios de la mejor calidad en su clase.

Atentamente,

Ricardo Arce Castellanos
Director General de PLANIGRUPO

Anexo 1 – Plan de Negocios

Tomando el control, se trabajó en un plan de negocios con cinco ejes estratégicos



 <p>Crecimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Adquisiciones estratégicas Redesarrollo y desarrollo de centros comerciales 	<p>Segmentos</p> <ul style="list-style-type: none"> Power & Community Centers Nivel socioeconómico C/C-, D+ Población >100k habitantes 	<p>Ubicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte del país "Nearshoring" Otras regiones de crecimiento
 <p>Salud Financiera</p> <ul style="list-style-type: none"> Mantener grado de inversión AA- Nacional (FITCH y HR) Aumentar la liquidez de la empresa 	<p>Estrategia a corto plazo</p> <ul style="list-style-type: none"> Refinanciamiento a mejores tasas de interés Repago de deuda con recursos propios Sustitución de reservas por cartas de crédito 	<p>Estrategia a mediano plazo</p> <ul style="list-style-type: none"> Adquirir con menor deuda Emisión de CEBURES etiquetados Estructuras Bullet o Balloon
 <p>Mantener la Empresa Pública</p> <ul style="list-style-type: none"> Tener al menos el 12% de "float" Transparencia institucional 	<p>Requisitos a cumplir</p> <ul style="list-style-type: none"> Asegurar capital para crecimiento Sociedad con inversionistas institucionales 	<p>Metodología</p> <ul style="list-style-type: none"> Crecimiento del portafolio Capitalizar la empresa con inversionistas institucionales, bancas privadas y personas físicas
 <p>Bursatilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximizar liquidez para los accionistas Reflejar de manera adecuada el valor de la acción Implementar política de dividendos 	<p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> Consolidar masa crítica en manos del público inversionista Incrementar la pulverización de inversionistas Establecer un Fondo de Recompra de Acciones y "market maker" 	<p>Metodología</p> <ul style="list-style-type: none"> Implementar estrategias y cronograma para un non-deal roadshow Planeación para una oferta primaria y secundaria subsecuente
 <p>ESG</p> <ul style="list-style-type: none"> Estándar en la industria de mejores prácticas Menor impacto ambiental Mejores prácticas de gobernanza y transparencia 	<p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> +20% consejeros independientes Polo de cohesión social en los centros comerciales Reducción de consumo energético en 20% 	<p>Medidas implementadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Capacitaciones anuales ESG Vinculación con la sociedad Instalación de paneles solares en plazas Certificaciones EDGE de eficiencia energética

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (36 propias y una administrada) al cierre del 3T24 fue de 807,128 m².
- Durante el 3T24, en nuestras plazas (36 plazas propias y una administrada) **se recibieron 26.8 millones de visitantes**.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 3T24 en nuestras plazas (36 plazas propias y una administrada) fue de 93.0%. Respecto de las plazas propias, fue de 94.0%, 1.5 pp menor que el del mismo periodo del 2023.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T24 fue de 193.2 pesos mexicanos, comparado con 180.7 pesos mexicanos en el 3T23. Esto representa un incremento del 6.9%. Incorporando la plaza administrada, la renta promedio contractual es de 190.8.
- La **cobranza** del 3T24 fue del 99%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 3T24 alcanzaron MXN\$398.2 millones y MXN\$1,114.0 millones para el periodo 9M24, lo que resulta en incrementos del 14.9% y del 8.4%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 3T24 alcanzó MXN\$329.4 millones y MXN\$918.8 millones para el periodo 9M24, lo que resulta en incrementos del 14.9% y del 8.5% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 3T24 alcanzó MXN\$260.2 millones y MXN\$718.7 millones para el periodo 9M24. Esto implica incrementos del 19.2% y 10.9%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$95.8 millones para el 3T24 y MXN\$232.3 millones para el 9M24. Esto representó incrementos del 11.3% y 7.5%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año.
- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$88.7 millones en el 3T24 y MXN\$217.4 millones en el 9M24. Esto implica incrementos del 8.0% y 6.2% respectivamente, contra los mismos periodos del año anterior, en línea con la disminución experimentada en el FFO.

La **deuda financiera consolidada**** al 30 de septiembre de 2024 es de MXN\$6,400.7 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$6,673.8 millones.

* Cifras incluyen al 100% las 36 plazas.

** Cifras incluyen 34 centros comerciales al 100% y dos equivalentes a su participación.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	3T24	3T23	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo:			
Número de propiedades	36	27	33.3%
Área Bruta Rentable (ABR)	781,919	580,000	34.8%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	94.0%	95.5%	1.5pp
Centros Comerciales Propios y Administrados:			
Número de propiedades	37	36	2.8%
Área Bruta Rentable (ABR)	807,128	780,000	3.5%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	93.0%	93.9%	-0.9pp

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

Indicadores financieros	3T24 ⁽¹⁾	3T23 ^{(1) (3)}	Var. %	9M24 ⁽¹⁾	9M23 ^{(1) (3)}	Var. %
Ingresos totales	400,811	349,045	14.8%	1,109,747	1,038,780	6.8%
Estimación para cuentas incobrables ⁽⁴⁾	(2,591)	(2,503)	3.5%	4,281	(11,406)	(137.5%)
Ingresos totales, netos	398,220	346,542	14.9%	1,114,028	1,027,374	8.4%
NOI	329,384	287,060	14.7%	918,825	847,040	8.5%
Margen de NOI ⁽²⁾	82.7%	82.8%	(0.1%)	82.5%	82.4%	0.0%
EBITDA	260,176	218,285	19.2%	718,676	647,959	10.9%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	65.3%	63.0%	2.3%	64.5%	63.1%	1.4%
FFO	95,836	86,128	11.3%	232,267	215,993	7.5%
FFO Ajustado	88,727	82,119	8.0%	217,404	204,739	6.2%
Deuda total (millones)	6,674	5,108	30.7%	6,674	5,108	30.7%
LTV	37.3%	34.9%	2.4%	37.3%	34.9%	2.4%

- (1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos
- (2) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.
- (3) 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

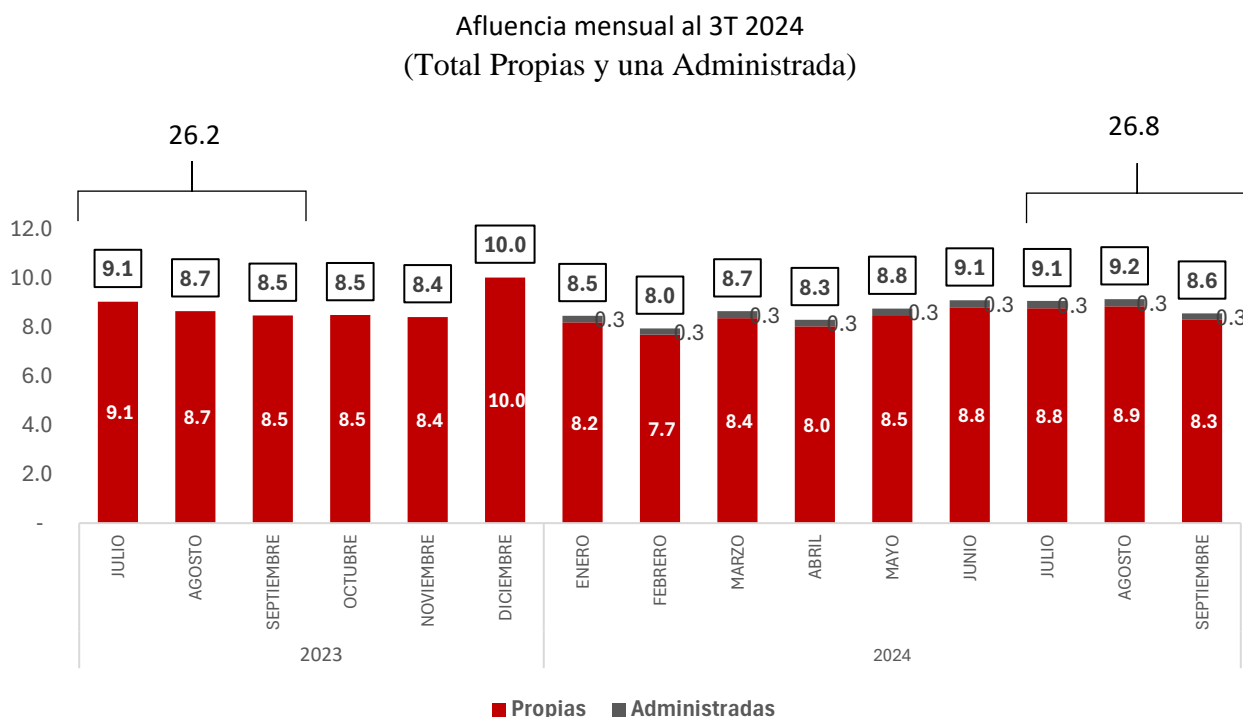
RESUMEN OPERATIVO

PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al tercer trimestre de 2024, PLANIGRUPO posee un portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto de este año, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales dentro del portafolio actual.

Afluencia de visitantes

Durante el 3T24, la afluencia se mantiene uniforme por lo que confirma la confianza de nuestros visitantes. En los centros comerciales propios y el administrado se alcanzaron 26.9 millones de visitantes y de forma acumulada, los últimos doce meses totalizaron 105.1 millones



Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

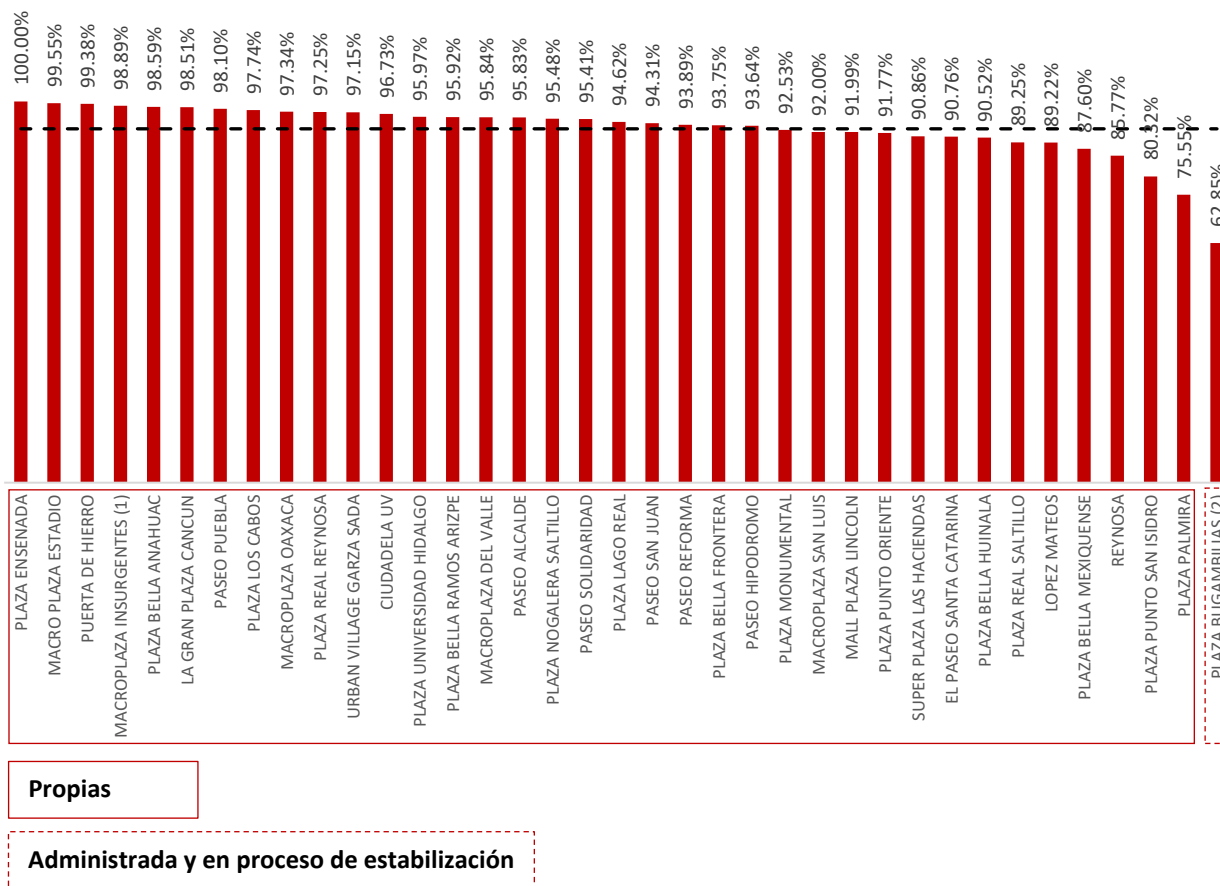
Al cierre del 3T24, los 37 centros comerciales, propios y un administrado, totalizaron aproximadamente 807,128 m² de ABR. Los centros comerciales, propios y administrados, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.



Ocupación

Al 3T24, la tasa de ocupación de la cartera propia fue de 94.0% y tomando en cuenta la administrada, fue del 93.0%. Todas las propiedades propias se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad de sus resultados.

Ocupación por plaza comercial al 3T2024
(Total Propias y una Administrada)

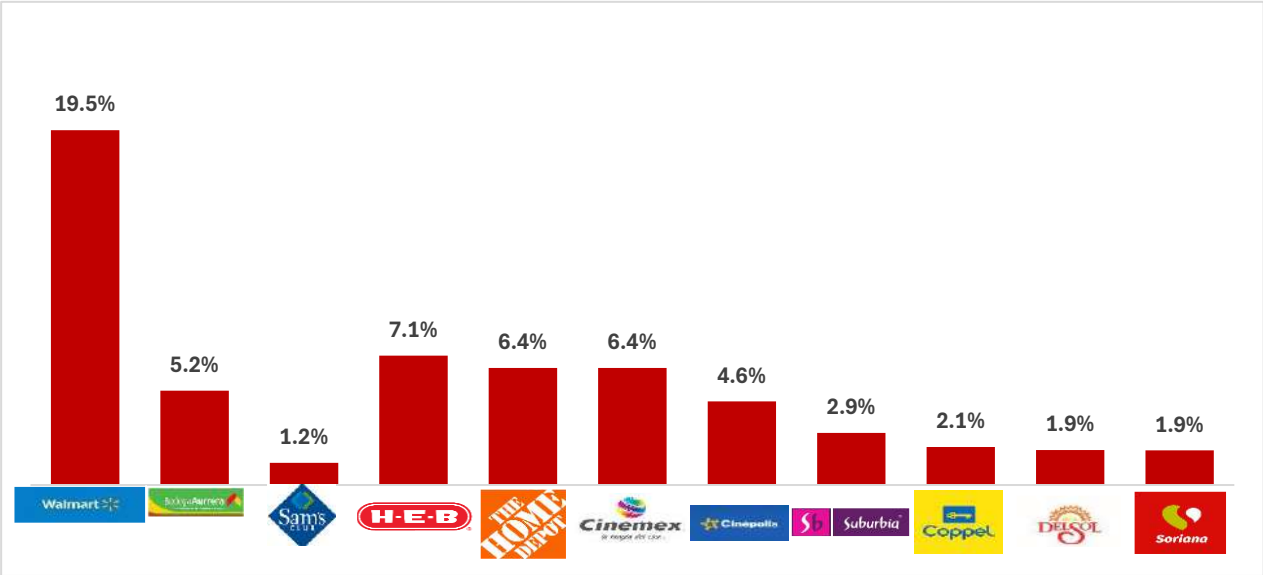


Al cierre del 3T24, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Ensenada (100%), Macroplaza Estadio (99.55%) y Puerta de Hierro (99.38%), seguidos de Macro Plaza Insurgentes (98.89%), Plaza Bella Anáhuac (98.59%) y Gran Plaza Cancún (98.51%).

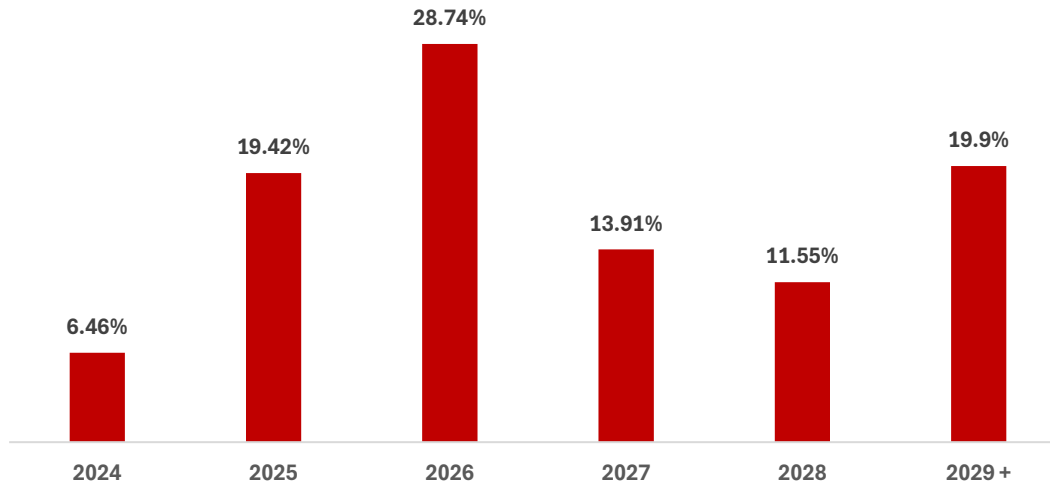
Distribución y Vencimiento de Contratos

Al cierre del 3T24, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores.

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



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



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al cierre del tercer trimestre de 2024, considerando las 36 propiedades, contamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 26.2% de nuestra ABR.

De los 37 centros comerciales, propios y uno administrado, 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 16 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 3T24, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 3.3 años, con tiendas que no son ancla es de 2.2 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.3 años.

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T24 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M24 (MXN\$) ^[1]	NOI 9M24 (MXN\$) ^[2]
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	29,182	8.22%	86,081	67,668
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	24,533	6.91%	70,553	55,672
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	23,816	6.71%	70,518	57,007
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	22,562	6.35%	65,681	53,192
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	21,619	6.09%	61,908	49,626
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	21,069	5.93%	62,639	51,060
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	19,927	5.61%	59,783	50,417
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	18,619	5.24%	56,654	48,144
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	19,102	5.38%	53,778	44,317
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	12,465	3.51%	35,144	28,017
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	11,056	3.11%	33,184	24,941
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	10,163	2.86%	30,488	25,779
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,557	2.41%	26,337	18,607
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,368	2.08%	22,376	18,364
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,442	2.10%	22,300	17,555
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,194	2.03%	22,046	17,101
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,856	1.65%	17,215	12,529
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	6,806	1.92%	19,694	16,692
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,623	1.87%	19,494	18,644
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,895	1.66%	18,254	12,865
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	6,231	1.75%	18,085	12,779
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	4,895	1.38%	15,141	10,943
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,877	1.37%	13,018	9,098
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,358	0.95%	10,590	9,670
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,290	0.93%	9,881	7,177
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,525	0.71%	7,578	4,747
Plaza Real Reynosa ^[3]	Tamaulipas	2005	2005	sep-24	7,872	2.22%	7,872	5,786
Plaza Bella Anáhuac ^[3]	Nuevo León	2002	2003	sep-24	6,856	1.93%	6,856	5,642
Plaza Monumental ^[3]	Chihuahua	2007	2008	sep-24	4,991	1.41%	4,991	3,933
Mall Plaza Lincoln ^[3]	Nuevo León	2006	2007	sep-24	4,546	1.28%	4,546	3,175
Plaza Real Saltillo ^[3]	Coahuila	1999	2000	sep-24	4,514	1.27%	4,514	3,572
Plaza Palmira ^[3]	Campeche	2008	2009	sep-24	3,188	0.90%	3,188	1,646

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T24 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M24 (MXN\$) ^[1]	NOI 9M24 (MXN\$) ^[2]
Súper Plaza Las Haciendas ^[3]	Estado de México	2005	2006	sep-24	3,033	0.85%	3,033	2,104
Plaza Bella Mexiquense ^[3]	Estado de México	2006	2007	sep-24	2,733	0.77%	2,733	1,839
Paseo Puebla ^[3]	Puebla	2013	2013	sep-24	2,320	0.65%	2,320	1,336
TOTAL CONTROLADAS^[2]					355,083	100%	968,473	771,644

^[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.

^[3] La información de la plaza corresponde solamente al periodo iniciado el 1 de septiembre de 2024, fecha en la que PLANIGRUPO tomó control.

Propiedad con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T24 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M24 (MXN\$)	NOI 9M24 (MXN\$)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	32,411	100%	90,630	76,263

La siguiente tabla detalla la información de los centros comerciales que hasta el 31 de agosto de 2024 PLANIGRUPO administraba pero no tenía participación. A partir del 1 de septiembre de 2024, estas propiedades pasan a ser controladas por PLANIGRUPO. La información financiera abajo mostrada corresponde hasta el mes de agosto 2024.

Propiedades administradas	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T24 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 9M24 (MXN\$)	NOI 9M24 (MXN\$)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	23,901	19.78%	76,860	54,096
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	20,351	16.84%	65,168	50,433
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	13,933	11.53%	43,340	27,664
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	15,485	12.82%	43,988	32,799
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,458	11.14%	39,521	27,390
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	9,555	7.91%	28,997	13,766
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	9,075	7.51%	27,295	18,619
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	7,991	6.61%	23,937	15,417
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	7,066	5.85%	21,056	10,698
Total propiedades administradas					120,815	100%	370,162	250,882

Centros comerciales propios, de Planigrupo

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
MACRO PLAZA ESTADIO	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,561	2.18%	99.55%
EL PASEO SANTA CATARINA	Nuevo León	2005	2006	12-nov	37,846	4.69%	90.76%
PLAZA BELLA FRONTERA	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.12%	93.75%
PASEO PUEBLA	Puebla	2013	2013	01-mar	10,747	1.33%	98.10%
PLAZA BELLA HUINALA	Nuevo León	2009	2009	oct-24	15,615	1.93%	90.52%
PLAZA BELLA ANAHUAC	Nuevo León	2002	2003	01-may	27,391	3.39%	98.59%
MALL PLAZA LINCOLN	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,882	3.45%	91.99%
PLAZA REAL SALTILLO	Coahuila	1999	2000	01-may	16,571	2.05%	89.25%
PLAZA NOGALERA SALTILLO	Coahuila	2006	2006	oct-24	41,988	5.20%	95.48%
PASEO SOLIDARIDAD	Sonora	2015	2016	15-mar	13,317	1.65%	95.41%
PLAZA BELLA RAMOS ARIZPE	Coahuila	2008	2008	sep-24	15,926	1.97%	95.92%
PLAZA REAL REYNOSA	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,949	4.45%	97.25%
PLAZA MONUMENTAL	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	2.14%	92.53%
SUPER PLAZA LAS HACIENDAS	Estado de México	2005	2006	01-may	16,546	2.05%	90.86%
PLAZA BELLA MEXIQUENSE	Estado de México	2006	2006	may-13	18,942	2.35%	87.60%
PLAZA UNIVERSIDAD HIDALGO	Hidalgo	2005	2006	13-oct	17,398	2.16%	95.97%
PLAZA PALMIRA	Campeche	2008	2009	may-13	29,270	3.63%	75.55%
LA GRAN PLAZA CANCUN	Quintana Roo	2004	2006	13-oct	26,973	3.34%	98.51%
MACROPLAZA INSURGENTES ⁽¹⁾	Baja California	2006	2007	dic-06	55,040	6.82%	98.89%
PASEO ALCALDE	Jalisco	2014	2016	01-ago	12,269	1.52%	95.83%
PASEO HIPODROMO	Estado de México	2014	2017	nov-24	7,510	0.93%	93.64%
URBAN VILLAGE GARZA SADA	Nuevo León	2015	2017	15-sep	29,756	3.69%	97.15%
MACROPLAZA OAXACA	Oaxaca	2013	2014	mar-24	26,414	3.27%	97.34%
PLAZA ENSENADA	Baja California	2012	2012	14-jul	9,939	1.23%	100.00%
PLAZA LOS CABOS	Baja California Sur	2010	2010	jul-24	9,891	1.23%	97.74%
MACROPLAZA SAN LUIS	San Luis Potosí	2014	2016	14-nov	19,037	2.36%	92.00%
LOPEZ MATEOS	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,210	2.75%	89.22%
CIUDADELA UV	Jalisco	2006	2010	01-dic	32,571	4.04%	96.73%
PUERTA DE HIERRO	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.02%	99.38%
MACROPLAZA DEL VALLE	Baja California	2008	2008	01-dic	34,552	4.28%	95.84%
PLAZA LAGO REAL	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,601	3.30%	94.62%
PASEO REFORMA	Tamaulipas	2007	2008	01-dic	40,412	5.01%	93.89%
REYNOSA	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.08%	85.77%
PASEO SAN JUAN	Querétaro	2012	2013	01-dic	7,499	0.93%	94.31%
PLAZA PUNTO SAN ISIDRO	Jalisco	2008	2009	nov-24	8,371	1.04%	80.32%

PLAZA PUNTO ORIENTE	Jalisco	2007	2011	17-nov	18,560	2.30%	91.77%
PLAZA BUGAMBILIAS ⁽²⁾	Morelos	2012	2016	NA	25,209	3.12%	62.85%
Total					807,128	100%	93.00%

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

[1] Propiedades en las que tenemos participación no controladora

(2) Plaza administrada.

Principales tiendas ancla por centro comercial

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 3T24	Anclas
Macro Plaza Estadio	Michoacán	2007	17,561	651,689	Walmart, Sam's y Cinemex
El Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,566,258	HEB, Cinépolis y Home Depot
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2008	9,056	292,764	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	364,014	Walmart
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2006	15,615	472,937	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2008	27,391	1,277,907	Walmart y Cinépolis
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2010	27,882	1,059,459	Walmart, Cinépolis y Caliente
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2017	16,571	1,033,784	HEB y Del Sol
Plaza Nogalera Saltillo	Coahuila	2006	41,988	1,178,574	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Paseo Solidaridad	Sonora	2008	13,317	333,535	Walmart y Cinépolis
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2014	15,926	682,756	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	1995	35,949	1,209,778	Soriana
Plaza Monumental	Chihuahua	2016	17,261	673,471	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2011	16,546	588,422	Home Depot y Cinépolis
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2011	18,942	822,317	Walmart y Cinemex
Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	2006	17,398	925,609	Bodega Aurrerá
Plaza Palmira	Campeche	2006	29,270	595,117	Home Depot y Office Max
La Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2008	26,973	1,202,847	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Insurgentes ⁽¹⁾	Baja California	2009	55,040	2,907,094	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	419,192	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Hipódromo	Estado de México	2016	7,510	83,412	Walmart y Cinemex
Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2012	29,756	1,120,874	Walmart
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2010	26,414	1,263,647	Walmart
Plaza Ensenada	Baja California	2011	9,939	ND ⁽³⁾	Bodega Aurrerá
Plaza Los Cabos	Baja California Sur	1995	9,891	ND ⁽³⁾	Bodega Aurrerá
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2009	19,037	594,061	Superama
Lopez Mateos	Chihuahua	2013	22,210	501,808	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*

Ciudadela UV ⁽⁴⁾	Jalisco	2017	32,571	594,601	Cinemex
Puerta De Hierro	Hidalgo	2005	16,299	ND ⁽³⁾	HEB, Cinemex y Home Depot
Macroplaza Del Valle	Baja California	2009	34,552	1,196,112	Chedraui, Cinemex
Plaza Lago Real	Nayarit	2007	26,601	1,061,314	HEB, Suburbia y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2003	40,412	1,293,817	HEB y Cinemex
Reynosa	Tamaulipas	2006	8,748	ND ⁽³⁾	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo San Juan	Querétaro	2008	7,499	ND ⁽³⁾	Walmart y Cinépolis
Plaza Punto San Isidro	Jalisco	2000	8,371	ND ⁽³⁾	HEB y Cinemex
Plaza Punto Oriente	Jalisco	2006	18,560	ND ⁽³⁾	Bodega Aurrerá
Plaza Bugambilia ⁽²⁾	Morelos	2016	25,209	855,987	Fresko y Cinemex
Total			807,127	26,823,157	

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

⁽¹⁾ Propiedades en las que tenemos participación no controladora

⁽²⁾ Propiedades Administradas

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

⁽⁴⁾ Propiedades re desarrolladas

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Resultados de las operaciones

Ingresos

Ingresos	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	355,005	299,483	18.5%	968,473	886,937	9.2%
Honorario por administración inmobiliaria	1,283	3,807	(66.3%)	5,049	11,298	(55.3%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	11,938	18,116	(34.1%)	44,828	58,267	(23.1%)
Total	368,226	321,406	14.6%	1,018,350	956,502	6.5%

Los ingresos totales por el periodo 3T24, fueron de MXN\$368.2 millones en comparación con los MXN\$321.4 millones del periodo 3T23. Esto representa un incremento del 14.6%, que se debe principalmente a la incorporación del portafolio denominado K8 y Paseo Puebla, aunado a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, compensada por una reducción importante en los ingresos por comisiones por arrendamiento de plazas administradas, esto debido a que en 2023 se realizaron diversas renovaciones de anclas y sub-anclas. Por su parte, los ingresos totales por el periodo 9M24 fueron de MXN\$1,018.4 millones, en comparación con los MXN\$956.5 millones al 9M23, observando un incremento de 6.5%, en línea con el incremento del trimestre.

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	3T24	%	3T23	%
Renta fija	293,184	82.6%	247,578	82.7%
Mantenimiento	38,111	10.7%	31,601	10.6%
Estacionamiento	9,659	2.7%	9,456	3.2%
Renta variable	9,837	2.8%	7,423	2.5%
Servicios y otros	4,214	1.2%	3,425	1.1%
Total	355,005	100.0%	299,483	100.0%

Durante el 3T24 los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$355.1 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en los que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a MXN\$389.5 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	51,135	41,888	22.1%	142,682	123,111	15.9%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	2,590	2,893	(10.4%)	(5,011)	10,914	(145.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	1,742	(100.0%)	-	5,487	(100.0%)
Sueldos y salarios	42,733	37,038	15.4%	126,214	146,079	(13.6%)
Depreciación y amortización	3,788	5,021	(24.6%)	10,127	9,275	9.2%
Gastos generales	39,697	42,372	(6.3%)	115,128	116,592	(1.3%)
Total	139,943	130,954	6.9%	389,140	411,458	(5.4%)

El incremento de los costos y gastos de operación en el 3T24 se atribuyen principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, por su parte el 9M24, si bien igualmente se ve afectado por el incremento antes mencionado, muestra disminuciones importantes de los sueldos y salarios generales, así como en

gastos generales. La disminución en sueldos y salarios se debe principalmente a que al cierre del 9M24 se incurrieron los sueldos de los directores que derivado del cambio de control en abril 2023, dejaron la Compañía; por otra parte, la reducción de gastos generales corresponde principalmente a que 9M24 se incurrieron en diversos gastos relacionados con la transacción de compra-venta de las acciones de Planigrupo a Grupo México. Adicionalmente, al cierre del 9M24 se han efectuado cancelaciones en la estimación para cuentas incobrables la cual se encontraba excedida, gracias a las acciones que ha tomado la empresa para regularizar la cobranza.

Otros ingresos (gastos) neto

Otros ingresos (gastos), neto	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	79,729	133,099	(40.1%)	96,959	281,307	(65.5%)
Otros ingresos, neto	4,646	602	671.8%	7,739	(741)	(1144.4%)
Total	84,375	133,701	(36.9%)	104,698	280,566	(62.7%)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 3T24 y el 9M24 comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero neto

Costo financiero, neto	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Gasto por intereses	148,252	134,690	10.1%	430,471	405,403	6.2%
Gasto por intereses arrendamiento	955	1,096	(12.9%)	2,979	3,225	(7.6%)
Ingreso por intereses	(7,352)	(6,633)	10.8%	(18,551)	(26,093)	(28.9%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	10,723	11,189	(4.2%)	15,344	49,906	(69.3%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(266)	448	(159.4%)	139	796	(82.5%)
Total	152,312	140,790	8.2%	430,382	433,237	(0.7%)

Las variaciones en el costo financiero en el 3T24 y el 9M24 fueron ocasionados principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Puebla, así como el incremento en los gastos por intereses ante el aumento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024, fue de MXN\$141.6 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$149.5 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un decremento de 5.2% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente, pero principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades.

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, fue de MXN\$270.3 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$339.9 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un decremento de 20.5%, ocasionado principalmente por la reducción en la valuación de las propiedades reconocida al cierre del 1T24.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Ingresos por arrendamiento	388,873	330,929	17.5%	1,064,919	980,513	8.6%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	11,938	18,116	(34.1%)	44,828	58,267	(23.1%)
Estimación para cuentas incobrables	(2,591)	(2,503)	(3.5%)	4,281	(11,406)	137.5%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(55,868)	(46,762)	19.5%	(157,097)	(142,876)	10.0%
Costo de personal operativo	(12,969)	(12,720)	2.0%	(38,107)	(37,458)	1.7%
Total NOI	329,384	287,060	14.7%	918,825	847,040	8.5%
Margen de NOI ^[2]	82.7%	82.8%	(0.1%)	82.5%	82.4%	0.0%

(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 3T24 y 9M24, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a 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. El incremento de los ingresos se ve parcialmente mermado por la fluctuación del tipo de cambio que impacta los ingresos en dólares de la plaza minoritaria “Macroplaza Insurgentes”

Conciliación EBITDA	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Ingresos totales	400,811	349,045	14.8%	1,109,747	1,038,780	6.8%
Costos de operación	(54,585)	(44,697)	(22.1%)	(152,048)	(137,065)	(10.9%)
Gastos de operación	(94,543)	(89,906)	(5.2%)	(254,781)	(264,239)	3.6%
Otros ingresos, neto	90,521	131,646	(31.2%)	101,095	287,390	(64.8%)
Utilidad de operación	342,204	346,088	(1.1%)	804,013	924,866	(13.1%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(87,692)	(134,787)	34.9%	(101,092)	(291,893)	65.4%
Gastos no operativos	-	-	0.0%	-	320	100.0%
Depreciación y amortización	5,663	6,984	(18.9%)	15,754	14,666	7.4%
EBITDA	260,176	218,285	19.2%	718,676	647,959	10.9%
Margen de EBITDA ^[2]	65.3%	63.0%	2.3%	64.5%	63.1%	1.4%

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

(2) Margen de 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\$260.2 millones para el 3T24 y MXN\$718.7 millones para el 9M24, lo cual representa incrementos del 19.2% y 10.9% respectivamente, comparados contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

Conciliación FFO y FFO Ajustado	3T24	3T23	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Utilidad neta	141,688	149,523	(5.2%)	270,320	339,941	(20.5%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(87,692)	(134,787)	34.9%	(101,092)	(291,893)	65.4%
Depreciación y amortización	5,663	6,984	(18.9%)	15,754	14,666	7.4%
Intereses devengados	151,903	139,639	8.8%	446,000	418,861	6.5%
Intereses pagados	(151,903)	(125,945)	(20.6%)	(446,000)	(409,918)	(8.8%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	10,723	11,189	(4.2%)	15,344	49,906	(69.3%)
Otros gastos no operativos, neto	(2,104)	-	100.0%	(4,807)	3,607	(233.3%)
Impuestos a la utilidad diferidos	27,558	39,525	(30.3%)	36,748	90,823	(59.5%)
FFO	95,836	86,128	11.3%	232,267	215,993	7.5%
CAPEX de mantenimiento	(7,109)	(4,009)	(77.3%)	(14,863)	(11,254)	(32.1%)
FFO Ajustado	88,727	82,119	8.0%	217,404	204,739	6.2%

(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 3T24 alcanzó \$95.8 millones y \$232.3 millones para el 9M24, mostrando incrementos de 11.3% y 7.5% respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones se deben por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a las mejoras de gestión de gastos y utilidades mencionadas anteriormente.

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes	2024	2023	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	333,136	173,910	91.6%
Efectivo restringido	130,768	100,256	30.4%
Total	463,904	274,166	69.2%

El incremento en el saldo de efectivo al 30 de septiembre de 2024 corresponde principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como recuperaciones importantes recibidas de diversas tiendas ancla en los últimos días del mes de junio sobre adeudos atrasados en el transcurso del mismo año 2024.

Cuentas por cobrar, neto

Cuentas por cobrar	2024	2023	Var. %
Cuentas por cobrar, neto	43,123	10,364	316.1%

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2024 ascendieron a MXN\$43.1 millones, mostrando un incremento de MXN\$32.7 millones o 316.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. La variación se debe principalmente a cuentas pendientes de cobro del mes de septiembre 2024 que se espera recuperar en el mes de octubre 2024, así como por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024. Al cierre de del 3T24, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio de 95.6%.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	2024	2023	Var. %
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	276,908	360,824	(23.3%)

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2024 ascendieron a MXN\$276.9 millones, mostrando una disminución de MXN\$83.9 millones o 23.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023, que era de MXN\$360.8 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a las depuraciones de IVA acreditable de años anteriores que no podrán ser recuperados.

Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	2024	2023	Var. %
Propiedades de inversión a valor razonable	13,343,936	10,533,465	26.7%

Las propiedades de inversión a partir de septiembre 2024 incluyen 35 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas, contrastando contra los 26 centros comerciales operados en diciembre 2023. Al 30 de septiembre de 2024, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$13,343.9 millones, mostrando un incremento de MXN\$2,810.4 millones o 26.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era de MXN\$10,533.5 millones. De esta variación, MXN\$2,710.5 millones corresponden a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla, mientras que el resto se debe principalmente a la valuación realizada por terceros independientes.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

Mobiliario, equipo y adaptaciones	2024	2023	Var. %
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	48,877	37,771	29.4%
Derechos de uso de arrendamiento	54,958	63,099	(12.9%)

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2024 ascendió a MXN\$48.9 millones, mostrando un incremento por MXN\$11.1 millones o 29.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Esto corresponde principalmente a adquisiciones de activos efectuadas durante 2024.

Los derechos de uso de arrendamiento al 30 de septiembre de 2024 ascendieron a MXN\$55.0 millones, mostrando un decremento de 12.9% respecto del saldo al 31 de diciembre de 2023. Dicha disminución se origina por la amortización y pago de los arrendamientos.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	2024	2023	Var. %
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	911,817	897,818	1.6%

Las otras inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2024 ascendieron a MXN\$911.8 millones, mostrando un incremento de MXN\$14.0 millones o 1.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era de MXN\$897.8 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes") al 3T24, por el cual PLANIGRUPO mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, neto de las distribuciones recibidas del fideicomiso.

Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados	2024	2023	Var. %
Instrumentos financieros derivados de cobertura	27,679	62,665	(55.8%)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2024 es de MXN\$27.7 millones, que un decremento de MXN\$35.0 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era MXN\$62.7 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al vencimiento de diversas coberturas que se encuentran pendientes de renovar y a los efectos de la valuación determinados por un tercero independiente.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2024	2023	Var. %
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	216,356	1,315,204	(83.5%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	964,658	169,446	469.3%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	274,039	229,696	19.3%
Participación de los trabajadores en la utilidad	196	108	81.5%
Impuestos a la utilidad	61,971	72,471	(14.5%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	5,850	5,850	0.0%
Total	1,523,070	1,792,775	(15.0%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente al repago de dos créditos con Metlife México, S. A. ("Metlife"), que tenían vencimiento en agosto y septiembre de 2024, los cuales fueron sustituidos por un crédito con Banco Santander, S. A. ("Santander") contratado al cierre de Agosto 2024. Adicionalmente, se muestra

un incremento en el saldo de proveedores y cuentas por pagar de MXN\$795.2 millones, causado por el adeudo contraído por PLANIGRUPO relacionado con la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2024	2023	Var. %
Vencimiento circulante	216,356	1,315,204	(83.5%)
Deuda a largo plazo	6,184,382	3,474,292	78.0%
Total	6,400,738	4,789,496	33.6%

Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a refinanciamientos de créditos así como a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla.

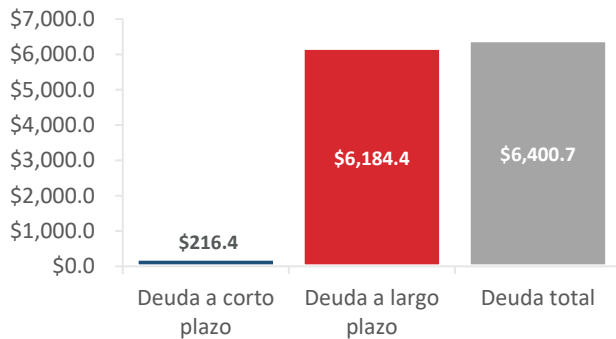
Hasta el 30 de agosto de 2024, PLANIGRUPO contaba con dos créditos con Metlife que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN\$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por MXN\$325.5 millones correspondiente a la 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. El 30 de agosto de 2024 PLANIGRUPO obtuvo un crédito de Banco Santander por un total de MXN\$1,100.0 millones, el cual fue empleado para el repago de los créditos antes mencionados con Metlife. Dicho crédito establece una tasa de interés de TIE más 185 puntos base, con vencimiento en agosto de 2030.

Perfil de deuda

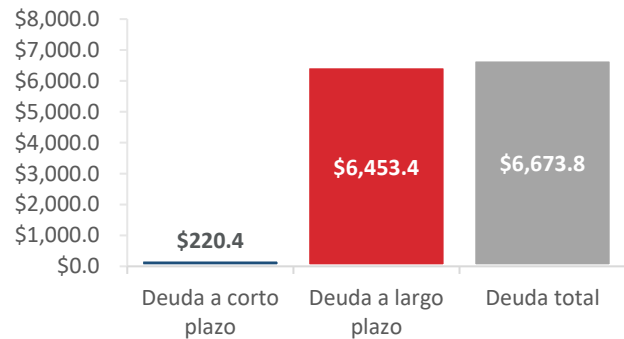
Institución financiera	Tasa	Moneda	Hasta 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	Más de 4 años	Deuda total
Metlife	11.97%	MXN	22,304	24,672	3,318,981	-	-	3,365,957
BBVA	9.98%	MXN	86,805	105,402	124,578	147,803	1,310,587	1,775,175
Santander	12.59%	MXN	1,833	12,833	23,833	34,833	1,016,217	1,089,550
HSBC	12.69%	MXN	100,000	-	-	-	-	100,000
Sabadell	12.99%	MXN	5,414	64,641	-	-	-	70,055
Deuda consolidada	11.51%		216,356	207,549	3,467,392	182,636	2,326,804	6,400,738
Citibanamex ⁽¹⁾	10.64%	MXN	5,668	6,241	6,872	7,565	267,752	294,098
Sabadell (parte minoritaria)	12.99%	MXN	(1,624)	(19,392)	-	-	-	(21,017)
Minoritaria	10.46%		4,044	(13,151)	6,872	7,565	267,752	273,081
Total	11.46%		220,400	194,398	3,474,264	190,201	2,594,556	6,673,819

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

Deuda consolidada



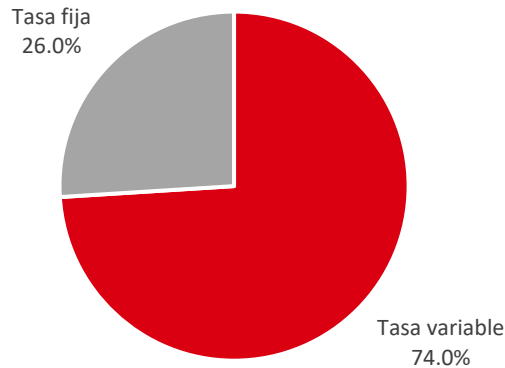
Deuda consolidada, + minoritaria



El LTV de PLANIGRUPO al 3T24 fue de 38.4% sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, de 37.3% considerando la propiedad con participación no controladora.

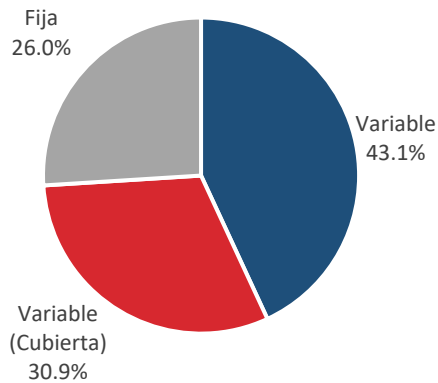
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

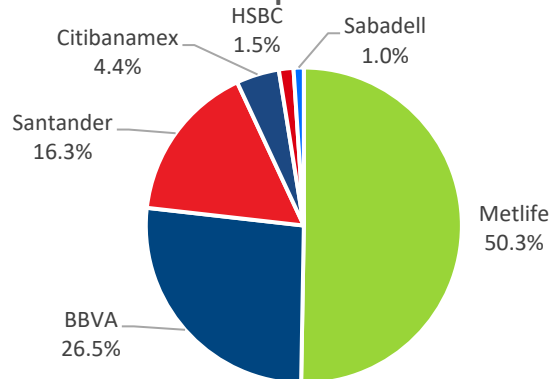


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es de 11.46% al 30 de septiembre de 2024.

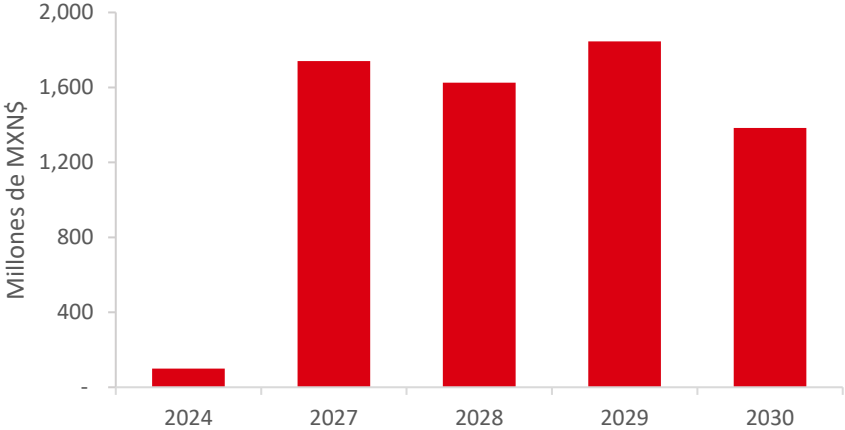
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

El saldo del capital social al 30 de septiembre de 2024 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2023. En agosto 2024, PLANIGRUPO obtuvo una aportación para futuros aumentos de capital por parte de su accionista mayoritario por un total de MXN\$249.4 millones, el cual fue empleado para pagar la primera parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Al cierre del 3T24, PLANIGRUPO cuenta con 328,687,002 acciones en circulación representativas del capital social, de las cuales: (i) 318,390,076 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas; y (ii) 10,296,926 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 periodo concluido al 30 de septiembre de 2024.

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 2024, nuestra liquidez era de MXN\$815.9 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 5.2% de nuestros activos totales.

Al 30 de septiembre de 2024, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$707.1 millones, principalmente por el pasivo contraído derivado de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla, el cual deberá ser liquidado en su totalidad en 2025. Actualmente 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 2024, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2024, incurrimos en inversiones de capital por \$2,716.1 millones, que consistieron principalmente por la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

Reestructura societaria

El 30 de agosto de 2024, PLANIGRUPO concretó la adquisición de los centros comerciales denominados Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Reynosa y el 70% de Paseo Puebla, a través de la cesión de los derechos fideicomisarios correspondientes. Como resultado de esta operación, a partir del 1 de septiembre de 2024, PLANIGRUPO inició a consolidar la información financiera y las operaciones de dichos centros comerciales en sus estados financieros consolidados, por lo que la información financiera al 30 de septiembre de 2024 y 2023, así como por los periodos de tres y nueve meses terminados en esas fechas, no es comparable.

A continuación, se muestra información financiera condensada proformada correspondiente a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, y situación financiera al 31 de diciembre de 2023, considerando las operaciones y situación financiera de PLANIGRUPO como si la reestructura mencionada en el párrafo anterior hubiese ocurrido al 1 de enero de 2024 y 2023.

Estados Consolidados de Resultados Proforma

Estados Consolidados de Resultado Integral Proforma	9M24	9M23	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,298,580	1,233,415	5.3%
Administración de propiedades	20,278	32,165	(37.0%)
Total de ingresos	1,318,858	1,265,580	4.2%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(195,143)	(172,005)	13.5%
Gastos administrativos	(247,069)	(292,602)	(15.6%)
Total de costos y gastos de operación	(442,212)	(464,607)	(4.8%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(316,846)	172,094	(284.1%)
Otros ingresos (gastos), neto	10,584	(857)	(1335.0%)
Utilidad de operación	570,384	972,210	(41.3%)
EBITDA	897,357	809,391	10.9%
Margen EBITDA	68.0%	64.0%	4.1%
Costo financiero, neto	(584,778)	(594,699)	(1.7%)
Incremento en el valor razonable de fideicomiso asociado	65,512	71,711	(8.6%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	51,118	449,222	(88.6%)
Impuestos a la utilidad	(13,674)	(124,143)	(89.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 37,444	325,079	(88.5%)
Participación controladora	42,889	325,357	
Participación no controladora	(5,445)	(278)	1858.6%
Utilidad neta consolidada	\$ 37,444	325,079	(88.5%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(10,427)	28,873	(136.1%)
Resultado integral consolidado	\$ 27,017	353,952	(92.4%)

Estados Consolidados de Situación Financiera Proforma

Estados Consolidados de Situación Financiera Proforma	2024	2023	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 333,136	364,513	(8.6%)
Otros activos circulantes	482,795	519,152	(7.0%)
Total de activo circulante	815,931	883,665	(7.7%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	13,343,936	12,894,464	3.5%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	911,817	897,818	1.6%
Otros activos no circulantes	596,515	619,083	(3.6%)
Efectivo restringido	130,768	142,064	(8.0%)
Total de activo no circulante	14,983,036	14,553,429	3.0%
Total del activo	\$ 15,798,967	15,437,094	2.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 216,356	1,415,563	(84.7%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	964,658	1,266,680	(23.8%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	274,039	239,128	14.6%
Otros pasivos circulantes	68,017	78,429	(13.3%)
Total de pasivo circulante	1,523,070	2,999,800	(49.2%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,184,382	5,075,969	21.8%
Impuestos a la utilidad diferidos	841,460	871,114	(3.4%)
Otros pasivos no circulantes	229,678	216,693	6.0%
Total de pasivo no circulante	7,255,520	6,163,776	17.7%
Total del pasivo	8,778,590	9,163,576	(4.2%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Aportaciones para futuros aumentos de capital	249,376	-	100.0%
Otras cuentas de capital	2,522,023	1,990,720	26.7%
Participación controladora	7,025,822	6,245,143	12.5%
Participación no controladora	(5,445)	28,375	(119.2%)
Total de capital contable	7,020,377	6,273,518	11.9%
Total del pasivo y capital contable	\$ 15,798,967	15,437,094	2.3%

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 2024, el 41.8% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Actualmente nos encontramos en proceso de contratar derivados en el saldo insoluto de K8 que recientemente se incorporó. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo. El valor razonable es de MXN\$27.7 millones.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2024 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 30 de septiembre de 2024, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$707.1 millones, principalmente por el pasivo generado derivado de la adquisición de los derechos fiduciarios del Portafolio K8 y Paseo Puebla. Sin embargo, la administración de PLANIGRUPO considera que obtendrá en el corto plazo los fondos necesarios para liquidar dicho pasivo durante la primera mitad de 2025, por lo que no se considera que actualmente exista 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 2024, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 2% 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

Alineados con las mejores prácticas de nuestra industria y en línea con la estrategia corporativa, nuestras metas continúan siendo las siguientes:

- Salud y seguridad ocupacional
- Diversidad e inclusión
- Cambio Climático
- Desarrollo comunitario

En el Tercer trimestre de 2024 se concretaron, entre otras, las siguientes actividades:

- En el camino hacia una empresa que busca reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero, se están incorporando proyectos de energía fotovoltaica (paneles solares) en 28 de nuestros centros comerciales, con la meta de mitigar ~3,000 tCO₂eq/año evitadas
- Estamos trabajando en conjunto con el equipo de desarrollo comunitario de Grupo México a fin de elaborar una estrategia integral y focalizada, para potenciar nuestro impacto con la comunidad en centros comerciales donde tenemos presencia.
- Se realizó una colecta para el adulto mayor juntando más de 300 artículos de higiene personal, 35 litros de agua, más de 80kg de alimentos perecederos y más de 50 litros de productos de limpieza en casas de retiro de adultos mayores.
- Se hizo exposición de la semana del manatí en conjunto con la Secretaría de Ecología de Cancún. Asistieron 4,000 personas, así como la convención de Animé con 550 personas.
- En coordinación con autoridades municipales se realizaron campañas de vacunación atendiendo a 2,702 personas en nuestras operaciones de Macroplaza del Valle, Universidad y Macroplaza Insurgentes
- En conjunto con Grupo Alen, se recolectó para reciclaje de PET 4 toneladas el equivalente a 8 tCO₂ que se dejarán de emitir
- Continuamos con la campaña del “Banco de Tapitas” que apoya a niños con cáncer a través de quimioterapias
- Expo Adulto Mayor: Se llevó a cabo en las plazas, Bella Anáhuac y Paseo Santa Catarina, en donde tuvimos 44,000 personas que asistieron y que, en conjunto con el INEPAM, se realizaron actividades de Mercado Emprendedor, trámite de tarjeta INAPAM, exposiciones artísticas, talleres, demostración de Baile y música actividades físicas, conferencias, módulos de salud, bolsa de trabajo y entregas de equipo de Movilidad

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

1. El 15 de julio de 2024, PLANIGRUPO informó al público inversionista que, a solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se llevó a cabo la retransmisión de cierta información financiera y del reporte anual correspondiente a los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2022 y 2023. La retransmisión de información no cambia ni tiene efecto sobre los resultados o información contable o financiera presentada por PLANIGRUPO y que la única finalidad es completar y corregir el formato y captura de la información a formato XBRL para dar cumplimiento a lo establecido en las disposiciones aplicables a PLANIGRUPO y que la información financiera reportada inicialmente a la Bolsa Mexicana de Valores a través de <http://www.bmv.com.mx>, no contiene cambios que impacten los valores de la Sociedad.
2. El 26 de julio de 2024, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Segundo Trimestre de 2024.
3. El 30 de agosto de 2024, PLANIGRUPO informó al público inversionista que, en seguimiento al evento relevante publicado el 30 de abril de 2024, en relación con el acuerdo alcanzado entre PLANIGRUPO con: (i) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/4310 y (ii) Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/3095 como cedentes, se comunica que, se ha llevado a cabo la adquisición (la "Adquisición") de los centros comerciales denominados Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Reynosa y el 70% de Paseo Puebla, a través de la cesión de los derechos fideicomisarios correspondientes. El día de hoy se han cumplido todas las condiciones a las que estaba sujeta dicha Adquisición, por lo que se ha efectuado el cierre de la operación.

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 95.5%, los cuales generaron un NOI consolidado de MXN\$293.9 millones durante el 3T24 Y DE MXN\$589.4 millones durante el 9M24, proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como “estimamos”, “planeamos”, “esperamos”, “probablemente” y otras expresiones similares podrían ser interpretados como estimaciones. PLANIGRUPO advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de PLANIGRUPO implican riesgos e

incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de PLANIGRUPO. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de PLANIGRUPO a la fecha del presente documento. PLANIGRUPO se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

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

SOBRE PLANIGRUPO

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

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

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del tercer trimestre 2024.

Fecha: martes 15 de octubre de 2024

Hora: 12:00 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /13:00 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

México e Internacional vía Zoom: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_fKNpv2CxQNYidx16Ob_4bQ

Teléfonos de marcación

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

Estados Unidos: +1 929 205 6099 (New York)

Webinar ID: 812 2483 9458

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

Estados Consolidados de Resultado Integral	3T24	3T23	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 355,005	299,483	18.5%
Honorario por administración inmobiliaria	1,283	3,807	(66.3%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	11,938	18,116	(34.1%)
Total de ingresos	368,226	321,406	14.6%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(51,135)	(41,888)	22.1%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,590)	(2,893)	(10.4%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	(1,742)	(100.0%)
Sueldos y salarios	(42,733)	(37,038)	15.4%
Depreciación y amortización	(3,788)	(5,021)	(24.6%)
Gastos generales	(39,697)	(42,372)	(6.3%)
Total de costos y gastos de operación	(139,943)	(130,954)	6.9%
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	79,729	133,099	(40.1%)
Otros ingresos, neto	4,646	602	671.8%
Total de otros gastos, neto	84,375	133,701	(36.9%)
Utilidad de operación	312,658	324,153	(3.5%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(148,252)	(134,690)	10.1%
Gasto por intereses arrendamiento	(955)	(1,096)	(12.9%)
Ingreso por intereses	7,352	6,633	10.8%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(10,723)	(11,189)	(4.2%)
Pérdida en cambios, neta	266	(448)	(159.4%)
Costo financiero, neto	(152,312)	(140,790)	8.2%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	33,085	20,764	59.3%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	193,431	204,127	(5.2%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(24,185)	(15,079)	60.4%
Diferidos	(27,558)	(39,525)	(30.3%)
Total impuestos a la utilidad	(51,743)	(54,604)	(5.2%)
Utilidad neta consolidada	\$ 141,688	149,523	(5.2%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	141,394	149,523	(5.4%)
Participación no controladora	294	-	100.0%
Utilidad neta consolidada	\$ 141,688	149,523	(5.2%)
Otros resultados integrales	(6,525)	(6,998)	(6.8%)
Resultado integral consolidado	\$ 135,163	142,525	(5.2%)

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

Estados Consolidados de Resultado Integral	9M24	9M23	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 968,473	886,937	9.2%
Honorario por administración inmobiliaria	5,049	11,298	(55.3%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	44,828	58,267	(23.1%)
Total de ingresos	1,018,350	956,502	6.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(142,682)	(123,111)	15.9%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	5,011	(10,914)	(145.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	(5,487)	(100.0%)
Sueldos y salarios	(126,214)	(146,079)	(13.6%)
Depreciación y amortización	(10,127)	(9,275)	9.2%
Gastos generales	(115,128)	(116,592)	(1.3%)
Total de costos y gastos de operación	(389,140)	(411,458)	(5.4%)
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	96,959	281,307	(65.5%)
Otros gastos, neto	7,739	(741)	(1144.4%)
Total de otros gastos, neto	104,698	280,566	(62.7%)
Utilidad de operación	733,908	825,610	(11.1%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(430,471)	(405,403)	6.2%
Gasto por intereses arrendamiento	(2,979)	(3,225)	(7.6%)
Ingreso por intereses	18,551	26,093	(28.9%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(15,344)	(49,906)	(69.3%)
Pérdida en cambios, neta	(139)	(796)	(82.5%)
Costo financiero, neto	(430,382)	(433,237)	(0.7%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	65,512	71,711	(8.6%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	369,038	464,084	(20.5%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(61,970)	(33,320)	86.0%
Diferidos	(36,748)	(90,823)	(59.5%)
Total impuestos a la utilidad	(98,718)	(124,143)	(20.5%)
Utilidad neta consolidada	\$ 270,320	339,941	(20.5%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	270,026	339,941	(20.6%)
Participación no controladora	294	-	100.0%
Utilidad neta consolidada	\$ 270,320	339,941	(20.5%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(10,427)	28,873	(136.1%)
Resultado integral consolidado	\$ 259,893	368,814	(29.5%)

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera	2024	2023	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 333,136	173,910	91.6%
Cuentas por cobrar, neto	43,123	10,364	316.1%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	276,908	360,824	(23.3%)
Pagos anticipados	155,260	129,843	19.6%
Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo	7,504	7,504	0.0%
Total de activo circulante	815,931	682,445	19.6%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	13,343,936	10,533,465	26.7%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	48,877	37,771	29.4%
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	47,454	53,081	(10.6%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	-	2,514	(100.0%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	911,817	897,818	1.6%
Impuestos a la utilidad diferidos	424,891	414,432	2.5%
Instrumentos financieros derivados	27,679	62,665	(55.8%)
Activos intangibles	35,739	35,739	0.0%
Depósitos en garantía	11,875	10,402	14.2%
Efectivo restringido	130,768	100,256	30.4%
Total de activo no circulante	14,983,036	12,148,143	23.3%
Total del activo	\$ 15,798,967	12,830,588	23.1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 216,356	1,315,204	(83.5%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	964,658	169,446	469.3%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	274,039	229,696	19.3%
Participación de los trabajadores en la utilidad	196	108	81.5%
Impuestos a la utilidad	61,971	72,471	(14.5%)
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	5,850	5,850	0.0%
Total de pasivo circulante	1,523,070	1,792,775	(15.0%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,184,382	3,474,292	78.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	841,460	871,114	(3.4%)
Rentas anticipadas	101,538	53,612	89.4%
Depósitos en garantía	73,448	70,966	3.5%
Obligaciones por beneficios al retiro	10,122	10,728	(5.6%)
Pasivo por derechos de uso a largo plazo	44,570	53,376	(16.5%)
Total de pasivo no circulante	7,255,520	4,534,088	60.0%
Total del pasivo	8,778,590	6,326,863	38.8%
Capital contable:			
Capital Social	4,254,424	4,254,423	0.0%
Aportaciones para futuros aumentos de capital	249,376	-	100.0%
Pagos basados en acciones	103,543	96,161	7.7%
Utilidades retenidas	2,134,357	1,752,601	21.8%
Utilidad neta	270,026	381,756	(29.3%)
Otros resultados integrales	8,357	18,784	(55.5%)
Participación controladora	7,020,083	6,503,725	7.9%
Participación no controladora	294	-	100.0%
Total de capital contable	7,020,377	6,503,725	7.9%
Total del pasivo y capital contable	\$ 15,798,967	12,830,588	23.1%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	9M24	9M23	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 270,320	339,941	(20.5%)
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(96,959)	(281,307)	(65.5%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(65,512)	(71,711)	(8.6%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	15,344	49,906	(69.3%)
Depreciación y amortización	4,628	4,014	15.3%
Amortización derechos arrendamiento	5,499	5,261	4.5%
Impuestos a la utilidad	98,718	124,143	(20.5%)
Intereses a favor	(18,551)	(26,093)	(28.9%)
Intereses a cargo	433,450	408,628	6.1%
Subtotal	646,937	552,782	17.0%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(32,759)	(9,830)	233.3%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(15,293)	30,663	(149.9%)
Pagos anticipados	(25,416)	156,176	(116.3%)
Otros activos	(1,473)	739	(299.3%)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	809,338	(165,119)	(590.2%)
Anticipo de rentas	61,230	48,636	25.9%
Impuestos y gastos acumulados	92,509	(177,712)	(152.1%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	61	(1,671)	(103.7%)
Beneficio a los empleados	(606)	(713)	(15.0%)
Pagos basados en acciones	7,382	(10,170)	(172.6%)
Impuestos a la utilidad pagados	(84,205)	(60,631)	38.9%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	1,457,705	363,150	301.4%
Actividades de inversión:			
Inversión en propiedades de inversión	(2,716,118)	(5,497)	(49310.9%)
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(15,734)	857	1935.9%
Distribuciones de fideicomiso asociado	51,513	(21,235)	342.6%
Intereses cobrados	18,551	26,093	28.9%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(2,661,788)	218	(1221103.7%)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de socios y accionistas	249,376	-	100.0%
Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes	(25,576)	-	100.0%
Préstamos obtenidos	1,100,000	-	100.0%
Deuda asumida por adquisición de propiedades de inversión	1,695,626	-	100.0%
Pagos del principal de préstamos	(1,207,148)	(85,527)	(1311.4%)
Intereses pagados	(410,686)	(390,864)	5.1%
Pago de arrendamientos	(7,771)	(8,760)	(11.3%)
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(1,416)	(100.0%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	1,393,821	(486,567)	(386.5%)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	189,738	(123,199)	(254.0%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	274,166	409,564	(33.1%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 463,904	286,365	62.0%

* * * * *



Conferencia telefónica

Fecha: martes 15 de octubre de 2024

Hora: 12:00 PM (CDMX)
13:00 PM (Nueva York)

Participantes

Ricardo Arce – CEO
Fernando Villarreal – CFO
Julio Ricaud – COO
Ignacio Moreno– CLO
Adrian Araujo–IR

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 3T24, por favor utilice el siguiente enlace:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_fKNpv2CxQNyidx16Ob_4bQ

Publicación de Resultados del Tercer Trimestre de 2024: 14 de octubre de 2024 (después del cierre del mercado).

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