



Reporte

Cuarto Trimestre

2024

Para más información contactar a:

Director de Finanzas
Fernando Villarreal Maycotte
fvillarreal@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 Cuarto Trimestre de 2024

Ciudad de México, a 30 de abril de 2024 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus 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 cuarto trimestre de 2024 (“4T24”); y, por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (2024) con cifras dictaminadas.

A partir del 19 de abril de 2023, PLANIGRUPO es 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.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante este trimestre y a lo largo del año 2024, mantuvimos un crecimiento orgánico y sostenido en nuestros indicadores operativos y financieros. Adicionalmente, como resultado de la adquisición del portafolio “K8 más Puebla”, con el que crecimos en nueve centros comerciales, nuestros indicadores de tamaño mejoran de manera importante, ya que éste, es el primer trimestre en donde se ven reflejados de forma completa sus cifras trimestrales.

En este contexto, debido a la incorporación de estas nuevas unidades, señalamos que la información operativa y financiera presentada en este reporte no es completamente comparable con trimestres y años anteriores.

Por otro lado, el pasado 26 de noviembre de 2024, lanzamos una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por Grupo Acosta Verde, empresa desarrolladora, propietaria y administradora de 18 centros comerciales ubicados en mercados, que consideramos estratégicos para nuestra operación. Esta acción está alineada con nuestro plan de negocios y, además, aportará valor tanto a nuestros accionistas como a otros grupos de interés. Al momento de la publicación de este reporte, la oferta continua vigente.

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

- La renta promedio de nuestra cartera (36 plazas propias, excluyendo la administrada) se incrementó de 185.1 en el cuarto trimestre de 2023 a 196.7 Lo que representó un incremento del 6.3%.
- La ocupación de nuestra cartera fue de 94.1%, el cual compara con 93.7% que se tuvo al cierre del cuarto trimestre del 2023. Al respecto aclaramos, que de haber mantenido solamente las 27 plazas con las que contábamos en nuestro portafolio antes de la adquisición, la ocupación hubiera cerrado con el 95.7%.
- Por su parte, los ingresos netos incrementaron 41.1%, el NOI 36.0% y el EBITDA aumentó en 39.7% al comparar ambos periodos. Una parte importante de este crecimiento se debe a la incorporación de las plazas que se integraron a nuestro portafolio. El margen EBITDA alcanzó 66.2%, el más alto registrado hasta el momento.

Ahora, en cuanto al desempeño del año completo del 2024 vs. el año completo del 2023, tuvimos incrementos de varios puntos por arriba de la inflación; provocados, en parte, por la incorporación de las nueve plazas adquiridas. Resaltamos los siguientes indicadores:

- Los ingresos totales netos incrementaron 15.3%, el NOI 15.5% y el EBITDA 18.4%.
- El margen NOI alcanzó 82.6% y el Margen EBITDA 65.0%.

Algunos indicadores externos tienen influencia en nuestros resultados, entre los que consideramos como los más relevantes, destacamos los siguientes:

- La confianza del consumidor, según los datos del INEGI y el Banco de México, sigue mostrando una tendencia positiva. Al cierre del cuarto trimestre de 2024, alcanzó los 47.1 puntos, lo que representa un crecimiento anual del 0.2%.
- La inflación oficial registrada al cierre de diciembre de 2024 fue del 4.21%.
- La TIIE objetivo a 28 días está 125 puntos base por debajo del año anterior, cerrando en 10.00% en diciembre de 2024.
- Según la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en noviembre (fecha del último indicador disponible para este reporte) de 2024, las ventas totales aumentaron un 7.3% y las ventas de tiendas iguales crecieron un 4.4%. En alineación con estos datos, nuestras tiendas de autoservicio reportaron un crecimiento del 4.5%.

Durante este año, publicamos nuestro tercer reporte de sustentabilidad; de igual manera, concluimos nuestro segundo análisis de materialidad, con lo cual nos encontramos actualizando nuestros temas materiales prioritarios. Estas iniciativas reafirman nuestro compromiso de ser una empresa líder en el sector y en el país. Un avance relevante en materia ambiental que queremos comentar es que nos encontramos en el proceso de instalar paneles fotovoltaicos en 26 de nuestros centros comerciales. Este

proyecto nos permitirá reducir nuestra huella de carbono de manera importante, mientras también apoyará a la reducción de nuestros costos operativos. Pueden consultar nuestro reporte de sustentabilidad en nuestra página web: www.planigrupo.com.

Nuestro objetivo es convertirnos en el principal propietario, desarrollador e integrador de centros comerciales en México. Para lograrlo, nos encontramos instrumentando un plan de negocio que desarrollamos y que cuenta con cinco ejes estratégicos: crecimiento, eficiencia operativa, salud financiera, empresa pública y ASG.

Al respecto, en el 2024, tuvimos varios logros. Crecimos nuestro ABR en 34% con la adquisición del portafolio K8 más Puebla y lanzamos la OPA por la adquisición de Grupo Acosta Verde; lo que permitirá, de ser exitosos, que incrementemos nuestra bursatilidad y, por ende, podamos mantenernos como empresa pública. También, mejoramos nuestros indicadores operativos, destacando la ocupación (alcanzado el 94.1%) y el porcentaje de EBITDA (alcanzado el 66.2%). Refinanciamos exitosamente y con mejores condiciones financieras nuestro crédito del portafolio S5 más Ramos y Santa Catarina y hemos reducido nuestros financiamientos de corto plazo. Por último, contamos con acciones específicas de ASG, ya en instrumentación.

En cuanto al crecimiento orgánico, nos encontramos creciendo por arriba de la inflación.

Hacia delante, continuaremos buscando oportunidades para crecer nuestro portafolio mediante propiedades de alta calidad que desarrollemos en colaboración con algunos de nuestros arrendatarios clave o a través de adquisiciones a precios de mercado y que logren sinergias. Continuamos esforzándonos por ser el socio preferido de nuestros arrendatarios y por mejorar nuestras relaciones con ellos al ofrecer productos y servicios de la mejor calidad en su clase.

Atentamente,

Ricardo Arce Castellanos
Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (36 propias y una administrada) al cierre del 4T24 fue de 807,105 m².
- Durante el 4T24, en nuestras plazas (36 plazas propias) **se recibieron 27.5 millones de visitantes, lo que representó un incremento del 5.9% con respecto al trimestre anterior.**
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 4T24 respecto a nuestras 36 plazas fue de 94.1%; es decir, 0.1% más que el trimestre anterior
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T24 fue de 196.7 pesos mexicanos, comparado con 185.1 pesos mexicanos en el 4T23. Esto representa un incremento del 6.26%.
- La **cobranza** acumulada al 4T24 fue del 104.5%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 4T24 alcanzaron MXN\$480.3 millones y MXN\$1,592.1 millones para el periodo 2024, lo que resulta en incrementos del 41.1% y del 15.3% respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 4T24 alcanzó MXN\$398.7 millones y MXN\$1,317.6 millones para el periodo 2024, lo que resulta en incrementos del 36.0% y del 15.5% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 4T24 alcanzó MXN\$318.1 millones y MXN\$1,036.7 millones para el periodo 2024. Esto implica incrementos del 39.7% y 18.4% respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$110.1 millones para el 4T24 y MXN\$342.4 millones para el 2024. Esto representó incrementos del 59.8% y 20.2% respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año.
- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$84.7 millones en el 4T24 y MXN\$302.4 millones en el 2024. Esto implica incrementos del 327.8% y 34.6% respectivamente, contra los mismos periodos del año anterior, en línea con la disminución experimentada en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 31 de diciembre de 2024 es de MXN\$6,370.7 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$6,662.8 millones.

* Cifras incluyen al 100% las 36 plazas.

** Cifras incluyen 35 centros comerciales al 100% y dos equivalentes a su participación.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	4T24	4T23	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo:			
Número de propiedades	36	27	33.3%
Área Bruta Rentable (ABR) ⁽¹⁾	782,238	580,000	34.9%
Tasa de ocupación ⁽²⁾	94.1%	95.3%	1.3pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 807,105m²

(2) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

Indicadores financieros	4T24 ^{(1) (2)}	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ^{(1) (2)}	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	482,311	341,850	41.1%	1,592,058	1,380,630	15.3%
Estimación para cuentas incobrables ⁽³⁾	(1,968)	4,488	(143.9%)	2,313	(6,918)	(133.4%)
Ingresos totales, netos	480,343	346,338	38.7%	1,594,371	1,373,712	16.1%
NOI	398,727	293,263	36.0%	1,317,551	1,140,303	15.5%
Margen de NOI ⁽⁴⁾	83.0%	84.7%	(1.7%)	82.64%	83.0%	(0.4%)
EBITDA	318,052	227,657	39.7%	1,036,728	875,616	18.4%
Margen de EBITDA ⁽⁴⁾	66.2%	65.7%	0.5%	65.0%	63.7%	1.3%
FFO	110,141	68,939	59.8%	342,408	284,932	20.2%
FFO Ajustado	84,744	19,809	327.8%	302,148	224,548	34.6%
Deuda total (millones)	6,663	5,088	31.0%	6,663	5,088	31.0%
LTV	33.9%	34.8%	(0.9%)	33.9%	34.8%	(0.9%)

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

(2) A partir del mes de septiembre 2024 se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 y Paseo Puebla

(3) 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

(4) 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.

RESUMEN OPERATIVO

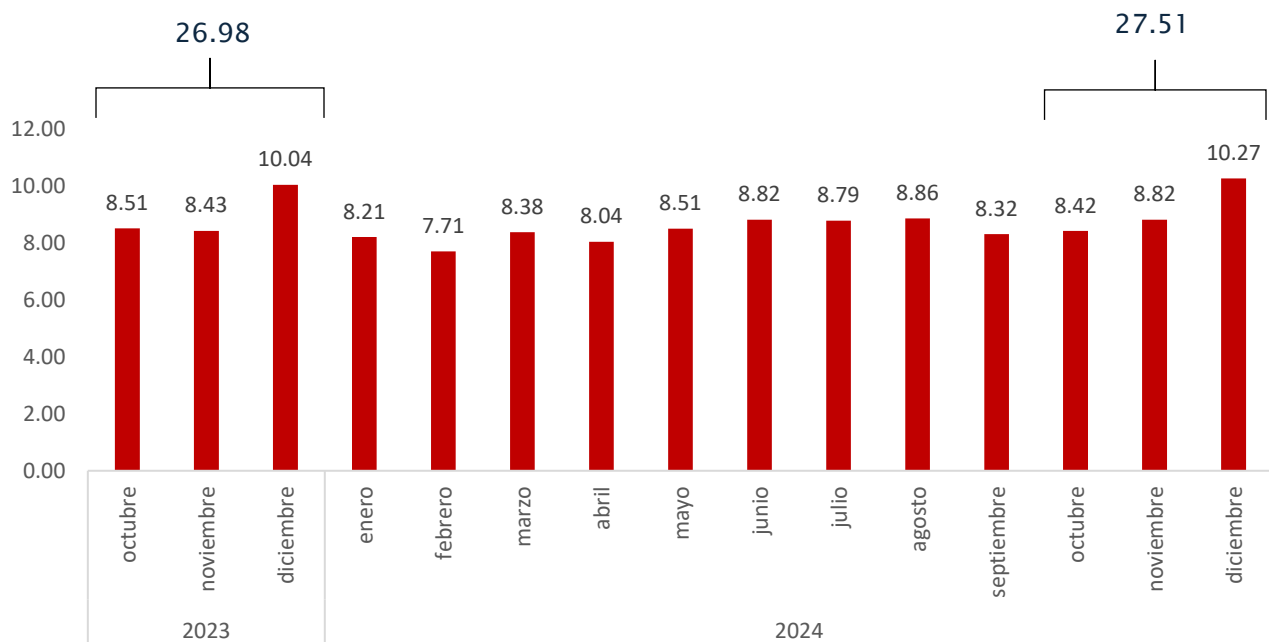
PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al cuarto trimestre de 2024, PLANIGRUPO posee un portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados; todos ellos, 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 4T24, la afluencia mostró un comportamiento creciente respecto al trimestre anterior. Considerando nuestras plazas propias, se registraron 27.51 millones de visitantes, lo que representa un incremento del 5.9% y tomando en cuenta el mismo trimestre del año anterior, se registró un incremento del 1.9%. Esto reafirma la confianza de nuestros visitantes en nuestros centros comerciales. Dicho lo anterior, la afluencia del año 2024 fue de 103.2 millones de visitantes, y considerando la plaza administrada fue de 106.5 millones de visitantes.

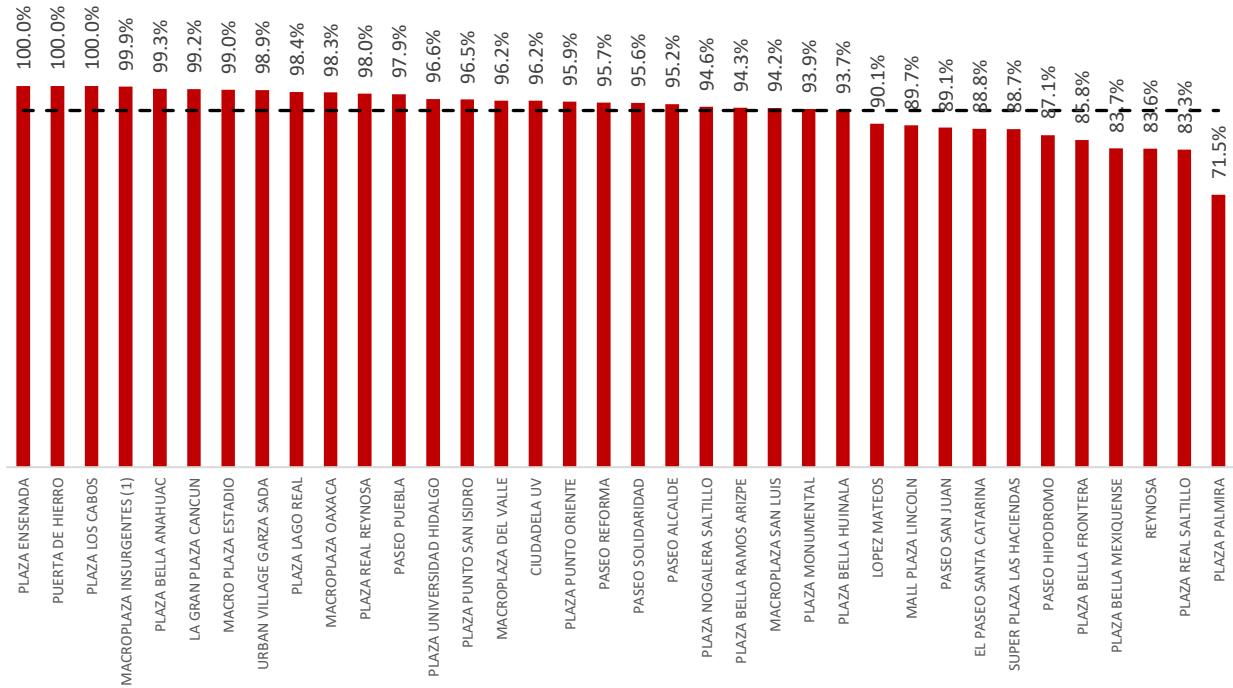
Afluencia mensual al 4T 2024



Ocupación

Al 4T24, la tasa de ocupación considerando nuestras 36 plazas fue de 94.1%. Todas estas propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad en sus resultados.

Ocupación por plaza comercial al 4T2024



Al cierre del 4T24, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Ensenada, Puerta de Hierro y Plaza los Cabos con 100%, seguidas de Macro Plaza Insurgentes (99.9%) Bella Anáhuac (99.3%) y Gran Plaza Cancún (99.2%).

Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al cierre del cuarto trimestre de 2024, considerando las 36 propiedades, contamos con más de 2,600 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 25.4% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, propios y uno administrado, actualmente contamos con 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 forzados para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario; (ii) el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de entre dos a cinco años.

Al cierre del 4T24, 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 2.3 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.2 años.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T24 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2024 (MXN\$) ^[1]	NOI 2024 (MXN\$) ^[1]
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	29,717	6.73%	115,797	93,970
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	23,908	5.41%	94,426	81,891
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	23,749	5.38%	94,302	78,222
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	23,099	5.23%	88,780	78,668
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	21,945	4.97%	84,584	73,213
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	23,262	5.27%	87,308	74,571
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	20,911	4.73%	80,694	71,555
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	19,459	4.41%	76,113	66,282
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	18,439	4.17%	72,217	63,035
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,791	2.67%	46,935	42,177
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	11,100	2.51%	44,284	35,747
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	10,555	2.39%	41,042	36,655

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T24 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2024 (MXN\$) ^[1]	NOI 2024 (MXN\$) ^[1]
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,473	1.92%	34,809	26,496
Plaza Real Reynosa ^[2]	Tamaulipas	2005	2005	sep-24	24,226	5.49%	32,098	26,542
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,637	1.73%	29,937	25,994
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,090	1.61%	29,466	26,417
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,361	1.67%	29,407	24,042
Plaza Bella Anáhuac ^[2]	Nuevo León	2002	2003	sep-24	20,428	4.63%	27,284	23,979
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	6,623	1.50%	26,317	23,719
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,623	1.50%	26,117	25,501
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	6,226	1.41%	24,312	19,527
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,954	1.35%	24,208	18,398
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,128	1.61%	28,717	19,066
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,024	1.14%	20,165	16,028
Plaza Monumental ^[2]	Chihuahua	2007	2008	sep-24	14,891	3.37%	19,882	17,696
Mall Plaza Lincoln ^[2]	Nuevo León	2006	2007	sep-24	14,287	3.23%	18,833	15,385
Plaza Real Saltillo ^[2]	Coahuila	1999	2000	sep-24	13,625	3.08%	18,139	16,235
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,067	0.92%	17,085	13,100
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,526	0.80%	14,116	13,171
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,329	0.75%	13,210	10,364
Plaza Palmira ^[2]	Campeche	2008	2009	sep-24	9,960	2.26%	13,148	7,467
Súper Plaza Las Haciendas ^[2]	Estado de México	2005	2006	sep-24	9,138	2.07%	12,171	9,413
Plaza Bella Mexiquense ^[2]	Estado de México	2006	2007	sep-24	8,148	1.84%	10,881	8,445
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,578	0.58%	10,157	7,879
Paseo Puebla ^[2]	Puebla	2013	2013	sep-24	7,394	1.67%	9,714	8,770
TOTAL CONTROLADAS^[1]					441,671	100%	1,416,656	1,199,620
AJUSTES DE CONSOLIDACIÓN					(2,222)	0%	(8,734)	-
TOTAL CONSOLIDADO					439,449	100%	1,407,922	1,199,620

^[1] 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.

^[2] 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 4T24 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2024 (MXN\$)	NOI 2024 (MXN\$)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	32,245	100%	122,875	102,932

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%	99.03%
EL PASEO SANTA CATARINA	Nuevo León	2005	2006	12-nov	37,846	4.69%	88.79%
PLAZA BELLA FRONTERA	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.12%	85.83%
PASEO PUEBLA	Puebla	2013	2013	01-mar	10,747	1.33%	97.86%
PLAZA BELLA HUINALA	Nuevo León	2009	2009	oct-24	15,615	1.93%	93.70%
PLAZA BELLA ANAHUAC	Nuevo León	2002	2003	01-may	27,391	3.39%	99.29%
MALL PLAZA LINCOLN	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,880	3.45%	89.71%
PLAZA REAL SALTILLO	Coahuila	1999	2000	01-may	16,889	2.09%	83.30%
PLAZA NOGALERA SALTILLO	Coahuila	2006	2006	oct-24	41,988	5.20%	94.57%
PASEO SOLIDARIDAD	Sonora	2015	2016	15-mar	13,317	1.65%	95.56%
PLAZA BELLA RAMOS ARIZPE	Coahuila	2008	2008	sep-24	15,929	1.97%	94.30%
PLAZA REAL REYNOSA	Tamaulipas	2005	2005	May-13	35,949	4.45%	98.05%
PLAZA MONUMENTAL	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	2.14%	93.94%
SUPER PLAZA LAS HACIENDAS	Estado de México	2005	2006	01-may	16,546	2.05%	88.72%
PLAZA BELLA MEXIQUENSE	Estado de México	2006	2006	may-13	18,942	2.35%	83.66%
PLAZA UNIVERSIDAD HIDALGO	Hidalgo	2005	2006	13-oct	17,398	2.16%	96.59%
PLAZA PALMIRA	Campeche	2008	2009	may-13	29,270	3.63%	71.45%
LA GRAN PLAZA CANCUN	Quintana Roo	2004	2006	13-oct	26,973	3.34%	99.15%
MACROPLAZA INSURGENTES ⁽¹⁾	Baja California	2006	2007	dic-06	55,040	6.82%	99.86%
PASEO ALCALDE	Jalisco	2014	2016	01-ago	12,269	1.52%	95.24%
PASEO HIPODROMO	Estado de México	2014	2017	nov-24	7,510	0.93%	87.10%
URBAN VILLAGE GARZA SADA	Nuevo León	2015	2017	15-sep	29,756	3.69%	98.90%
MACROPLAZA OAXACA	Oaxaca	2013	2014	mar-24	26,414	3.27%	98.33%
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%	100.00%
MACROPLAZA SAN LUIS	San Luis Potosí	2014	2016	14-nov	19,037	2.36%	94.24%
LOPEZ MATEOS	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,210	2.75%	90.11%
CIUDELA UV	Jalisco	2006	2010	01-dic	32,571	4.04%	96.18%
PUERTA DE HIERRO	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.02%	100.00%
MACROPLAZA DEL VALLE	Baja California	2008	2008	01-dic	34,552	4.28%	96.18%
PLAZA LAGO REAL	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,601	3.30%	98.42%
PASEO REFORMA	Tamaulipas	2007	2008	01-dic	40,412	5.01%	95.65%

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
REYNOSA	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.08%	83.56%
PASEO SAN JUAN	Querétaro	2012	2013	01-dic	7,499	0.93%	89.13%
PLAZA PUNTO SAN ISIDRO	Jalisco	2008	2009	nov-24	8,371	1.04%	96.47%
PLAZA PUNTO ORIENTE	Jalisco	2007	2011	17-nov	18,560	2.30%	95.93%
Total					782,238	100%	94.1%

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

Al cierre del 4T24, el ABR de la plaza administrada fue de 24,867, representando el 3.08% del portafolio

(1) Propiedades en las que tenemos participación no controladora

Principales tiendas ancla por centro comercial

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T24	Anclas
MACRO PLAZA ESTADIO	Michoacán	2007	17,561	657,781	Walmart, Sam's y Cinemex
EL PASEO SANTA CATARINA	Nuevo León	2006	37,846	1,648,486	HEB, Cinépolis y Home Depot
PLAZA BELLA FRONTERA	Coahuila	2008	9,056	322,783	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
PASEO PUEBLA	Puebla	2013	10,747	409,525	Walmart
PLAZA BELLA HUINALA	Nuevo León	2006	15,615	485,080	Walmart, Suburbia y Cinemex
PLAZA BELLA ANAHUAC	Nuevo León	2008	27,391	1,200,027	Walmart y Cinépolis
MALL PLAZA LINCOLN	Nuevo León	2010	27,880	1,095,359	Walmart, Cinépolis y Caliente
PLAZA REAL SALTILLO	Coahuila	2017	16,889	1,020,276	HEB y Del Sol
PLAZA NOGALERA SALTILLO	Coahuila	2006	41,988	1,355,331	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
PASEO SOLIDARIDAD	Sonora	2008	13,317	313,994	Walmart y Cinépolis
PLAZA BELLA RAMOS ARIZPE	Coahuila	2014	15,929	743,587	Walmart, Suburbia y Cinemex
PLAZA REAL REYNOSA	Tamaulipas	1995	35,949	1,249,469	Soriana
PLAZA MONUMENTAL	Chihuahua	2016	17,261	681,422	Walmart, Suburbia y Cinépolis
SUPER PLAZA LAS HACIENDAS	Estado de México	2011	16,546	653,073	Home Depot y Cinépolis
PLAZA BELLA MEXIQUENSE	Estado de México	2011	18,942	986,875	Walmart y Cinemex
PLAZA UNIVERSIDAD HIDALGO	Hidalgo	2006	17,398	987,714	Bodega Aurrerá
PLAZA PALMIRA	Campeche	2006	29,270	610,459	Home Depot y Office Max
LA GRAN PLAZA CANCUN	Quintana Roo	2008	26,973	1,308,045	Bodega Aurrerá y Cinemex
MACROPLAZA INSURGENTES	Baja California	2009	55,040	2,954,272	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
PASEO ALCALDE	Jalisco	2016	12,269	450,677	Tienda Ley y Cinemex
PASEO HIPODROMO	Estado de México	2016	7,510	66,726	Walmart y Cinemex
URBAN VILLAGE GARZA SADA	Nuevo León	2012	29,756	1,273,208	Walmart
MACROPLAZA OAXACA	Oaxaca	2010	26,414	1,367,917	Walmart
PLAZA ENSENADA	Baja California	2011	9,939	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá
PLAZA LOS CABOS	Baja California Sur	1995	9,891	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá
MACROPLAZA SAN LUIS	San Luis Potosí	2009	19,037	665,794	Superama

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T24	Anclas
LOPEZ MATEOS	Chihuahua	2013	22,210	521,656	Cinépolis, B. Aurrerá* y Home Depot*
CIUDADELA UV	Jalisco	2017	32,571	647,947	Cinemex
PUERTA DE HIERRO	Hidalgo	2005	16,299	ND ⁽²⁾	HEB, Cinemex y Home Depot
MACROPLAZA DEL VALLE	Baja California	2009	34,552	1,220,703	Chedraui, Cinemex
PLAZA LAGO REAL	Nayarit	2007	26,601	1,109,030	HEB, Suburbia y Cinemex
PASEO REFORMA	Tamaulipas	2003	40,412	1,502,657	HEB y Cinemex
REYNOSA	Tamaulipas	2006	8,748	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá y Cinemex
PASEO SAN JUAN	Querétaro	2008	7,499	ND ⁽²⁾	Walmart y Cinépolis
PLAZA PUNTO SAN ISIDRO	Jalisco	2000	8,371	ND ⁽²⁾	HEB y Cinemex
PLAZA PUNTO ORIENTE	Jalisco	2006	18,560	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá
PLAZA BUGAMBILIAS ⁽³⁾	Morelos	2016	24,867	888,303	Fresko y Cinemex
Total			807,128	28,398,176	

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

⁽¹⁾ Propiedades en las que tenemos participación no controladora

⁽²⁾ No Disponible (ND) dada la configuración de la plaza.

⁽³⁾ Plaza administrada

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Resultados de las operaciones

Ingresos

Ingresos	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	439,449	292,607	50.2%	1,407,922	1,179,544	19.4%
Honorario por administración inmobiliaria	-	1,904	(100.0%)	5,049	13,202	(61.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,413	16,800	(49.9%)	53,241	75,067	(29.1%)
Total	447,862	311,311	43.9%	1,466,212	1,267,813	15.6%

Los ingresos totales por el periodo 4T24, fueron de MXN\$447.9 millones, en comparación con los MXN\$311.3 millones del periodo 4T23. Esto representa un incremento del 43.9%, que se debe principalmente a la incorporación del portafolio denominado K8 y Paseo Puebla (MXN\$119.8 millones, 38.5%), aunado a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, principalmente en Macroplaza del Valle, Gran Plaza Cancún, Urban Village Garza Sada, Plaza Lago Real y Paseo Santa Catarina (MXN\$25.2 millones, 8.1%). Dicho incremento se ve parcialmente compensado por una reducción importante en los ingresos por Contratos de administración de plazas y

comisiones por arrendamiento (MXN\$14.5 millones, 4.7%), derivado del inicio de consolidación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre 2024.

Por su parte, los ingresos totales por el año 2024 fueron de MXN\$1,466.2 millones, en comparación con los MXN\$1,267.8 millones por el año 2023, observando un incremento de 15.6%, el cual se debe principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla (MXN\$162.1 millones, 12.8%), así como a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, principalmente en Plaza La Nogalera, Paseo Reforma, Macroplaza Oaxaca, Gran Plaza Cancún y Macroplaza del Valle (MXN\$63.9 millones, 5.0%).

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	4T24	%	4T23	%
Renta fija	367,777	83.7%	243,363	83.2%
Mantenimiento	47,669	10.9%	31,939	10.9%
Estacionamiento	11,443	2.6%	9,416	3.2%
Renta variable	7,340	1.7%	4,735	1.6%
Servicios y otros	5,221	1.2%	3,154	1.1%
Total	439,449	100.0%	292,607	100.0%

Durante el 4T24, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$439.4 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ascendieron a MXN\$482.3 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	63,472	36,140	75.6%	206,154	159,251	29.5%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,968	(1,060)	(285.7%)	(3,043)	9,854	(130.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	-	0.0%	-	5,487	(100.0%)
Sueldos y salarios	49,643	47,333	4.9%	175,857	193,412	(9.1%)
Depreciación y amortización	3,447	2,526	36.5%	13,574	11,801	15.0%
Gastos generales	69,583	44,423	56.6%	184,711	161,015	14.7%
Total	188,113	129,362	45.4%	577,253	540,820	6.7%

El incremento de los costos y gastos de operación en el 4T24, se atribuyen principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla a partir de septiembre 2024 (MXN\$18.1 millones), aunado a incrementos en los costos de servicios de vigilancia y limpieza de las plazas provocado principalmente por el incremento en salario mínimo (MXN\$5.1 millones), así como en los costos de mantenimiento, publicidad y predial (MXN\$3.3 millones). Adicionalmente, los gastos generales incrementan principalmente debido a los gastos incurridos en el 4T24 relacionados con la Oferta Pública de Adquisición por las acciones de Acosta Verde y el refinanciamiento del crédito de S5+Ramos+Santa Catarina (MXN\$16.5 millones) así como otros gastos relacionados con la migración de la plataforma tecnológica (MXN\$1.4 millones) y el

costo neto del periodo reconocido por los pasivos actuariales de beneficios a empleados (MXN\$5.2 millones).

La variación en los costos y gastos de operación al cierre del año 2024, comparado con el año 2023, al igual que por el trimestre 4T24, corresponde principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Puebla (MXN\$27.8 millones), así como a incrementos en los costos de seguridad, limpieza, predial, agua y electricidad de las plazas comerciales (MXN\$ 19.1 millones). Este aumento se ve parcialmente compensado por una disminución en sueldos y salarios derivada de la salida de personal directivo que por el cambio de control en abril 2023 dejaron la Compañía. Adicionalmente, durante el 2024 se han efectuado cancelaciones en la estimación para cuentas incobrables la cual se encontraba, de acuerdo con valuadores expertos, excedida; lo anterior, gracias a las acciones que ha tomado la empresa para regularizar la cobranza. Adicionalmente, los gastos generales incrementan principalmente debido a los gastos incurridos en el 2024 relacionados con la Oferta Pública de Adquisición por las acciones de Acosta Verde, la adquisición del portafolio de K8+Puebla y el refinanciamiento del crédito de S5+Ramos+Santa Catarina (MXN\$35.5 millones) así como otros gastos relacionados con la migración de la plataforma tecnológica (MXN\$4.6 millones), estos incrementos fueron compensados en gran parte con ahorros generados por reducciones en gastos por cambio de control que estaban contabilizados en el 2023.

Otros ingresos (gastos) neto

Otros ingresos (gastos), neto	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,341,925	25,191	5227.0%	1,438,884	306,498	369.5%
Otros ingresos (gastos), neto	42,126	(101,496)	(141.5%)	49,865	(102,237)	(148.8%)
Total	1,384,051	(76,305)	(1913.8%)	1,488,749	204,261	628.8%

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 4T24 y el 2024 comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes. Al 31 de diciembre de 2024, el importe total de efectos por valuación de propiedades, MX\$1,081.5 millones, corresponden al efecto de valor razonable de las propiedades incorporadas en septiembre 2024 del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Al 31 de diciembre de 2023, se reconocieron MX\$92.7 millones de otros gastos correspondientes al reconocimiento de pérdidas por saldos no recuperables de impuestos a favor; por su parte, al cierre de 2024, se reconocieron \$96.1 millones por la cancelación del pasivo del plan de acciones y \$30.6 millones por depuraciones de provisiones excedidas de años anteriores como otros ingresos, los cuales fueron parcialmente compensados por el reconocimiento del deterioro de la marca Planigrupo (\$35.7 millones), la amortización acelerada de activos totalmente depreciados \$(14.4 millones), la cancelación de efectos pasados de pasivos por beneficios a empleados (\$11.5 millones), el registro de contingencias legales (\$6.5 millones) y depuraciones de otras cuentas de activo y provisiones al cierre del año (\$16.2 millones).

Costo financiero neto

Costo financiero, neto	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Gasto por intereses	191,060	141,259	35.3%	621,531	546,662	13.7%
Gasto por intereses arrendamiento	1,019	1,062	(4.0%)	3,998	4,287	(6.7%)
Ingreso por intereses	(8,861)	(8,989)	(1.4%)	(27,412)	(35,082)	(21.9%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	6,662	(8,514)	(178.2%)	22,006	41,392	(46.8%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	479	(686)	(169.8%)	618	110	461.8%
Total	190,359	124,132	53.4%	620,741	557,369	11.4%

Las variaciones en el costo financiero en el 4T24 y el 2024, fueron ocasionados principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre de 2024.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024, fue de MXN\$1,073.8 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$41.8 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 2,468.0% 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 año terminado el 31 de diciembre de 2024, fue de MXN\$1,344.1 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$381.7 millones relativa al año anterior. Esto representa un incremento de 252.1%, ocasionado principalmente por la valuación de las propiedades de inversión del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	4T24 ⁽¹⁾	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos por arrendamiento	473,898	325,050	45.8%	1,538,817	1,305,563	17.9%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,413	16,800	(49.9%)	53,241	75,067	(29.1%)
Estimación para cuentas incobrables	(1,968)	4,488	143.9%	2,313	(6,918)	133.4%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(68,647)	(40,706)	68.6%	(225,744)	(183,582)	23.0%
Costo de personal operativo	(12,969)	(12,369)	4.9%	(51,076)	(49,827)	2.5%
Total NOI	398,727	293,263	36.0%	1,317,551	1,140,303	15.5%
Margen de NOI ⁽²⁾	83.0%	84.7%	(1.7%)	82.6%	83.0%	(0.4%)

- (1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
- (2) Margen de NOI 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 4T24 y 2024, 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	4T24 ⁽¹⁾	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	482,311	341,850	41.1%	1,592,058	1,380,630	15.3%
Costos de operación	(68,647)	(38,802)	(76.9%)	(220,695)	(175,867)	(25.5%)
Gastos de operación	(126,934)	(82,961)	(53.0%)	(381,715)	(347,200)	(9.9%)
Otros ingresos, neto	1,376,320	27,602	4886.3%	1,448,167	314,992	359.7%
Utilidad de operación	1,663,049	247,689	571.4%	2,437,815	1,172,555	107.9%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,336,435)	(24,434)	(5369.6%)	(1,400,779)	(316,327)	(342.8%)
(Ingresos) gastos no operativos	(13,882)	-	100.0%	(13,882)	320	4438.1%
Depreciación y amortización	5,320	4,402	20.9%	13,574	19,068	(28.8%)
EBITDA	318,052	227,657	39.7%	1,036,728	875,616	18.4%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	66.2%	65.7%	0.5%	65.0%	63.7%	1.3%

- (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\$318.1 millones para el 4T24 y MXN\$1,036.7 millones para el 2024, lo cual representa incrementos del 39.7% y 18.4% 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	4T24 ⁽¹⁾	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Utilidad neta	1,073,792	139,253	671.1%	1,344,112	479,194	180.5%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,336,435)	(24,434)	(5369.6%)	(1,400,779)	(316,327)	(342.8%)
Depreciación y amortización	5,320	4,402	20.9%	13,574	19,068	(28.8%)
Intereses devengados	200,240	147,260	36.0%	646,240	566,121	14.2%
Intereses pagados	(183,703)	(144,360)	(27.3%)	(629,703)	(554,278)	(13.6%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	6,662	(8,514)	(178.2%)	22,006	41,392	(46.8%)
Otros gastos no operativos, neto	(14,415)	-	100.0%	(48,470)	3,607	(1443.8%)
Impuestos a la utilidad diferidos	358,680	(44,668)	(903.0%)	395,428	46,155	756.7%
FFO	110,141	68,939	59.8%	342,408	284,932	20.2%
CAPEX de mantenimiento	(25,397)	(49,130)	48.3%	(40,260)	(60,384)	33.3%
FFO Ajustado	84,744	19,809	327.8%	302,148	224,548	34.6%

(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 4T24 alcanzó \$110.1 millones y \$342.4 millones para el 2024, mostrando incrementos de 59.8% y 20.2% 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	414,213	173,910	138.2%
Efectivo restringido	103,597	100,256	3.3%
Total	517,810	274,166	88.9%

El incremento en el saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2024 se debe principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a recuperaciones obtenidas de diversos inquilinos.

Cuentas por cobrar, neto

Cuentas por cobrar	2024	2023	Var. %
Cuentas por cobrar, neto	43,390	10,364	318.7%

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a MXN\$43.4 millones, mostrando un incremento de MXN\$33.0 millones o del 318.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. La variación se debe principalmente a cuentas pendientes de cobro del mes de diciembre 2024 que se esperan recuperar en 2025, así como a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024. Al cierre de del 4T24, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio del 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	252,134	360,824	(30.1%)

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a MXN\$252.1 millones, mostrando una disminución de MXN\$108.7 millones o del 30.1% 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	14,657,789	10,533,465	39.2%

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 31 de diciembre de 2024, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$14,657.8 millones, mostrando un incremento de MXN\$4,124.3 millones o 39.2%

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 valuadores independientes.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

Mobiliario, equipo y adaptaciones	2024	2023	Var. %
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	34,496	37,771	(8.7%)

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2024 ascendió a MXN\$34.5 millones, mostrando un decremento por MXN\$3.2 millones o 8.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Esto corresponde principalmente al deterioro de la inversión en plataformas tecnológicas que están quedando obsoletas por la incorporación a la plataforma de Grupo México, parcialmente compensadas por las adquisiciones de activos efectuadas en el año 2024.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	2024	2023	Var. %
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	906,701	897,818	1.0%

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a MXN\$906.7 millones, mostrando un incremento de MXN\$8.9 millones o del 1.0% 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 4T24, 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	13,881	62,665	(77.8%)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2024 es de MXN\$13.8 millones, que representa un decremento de MXN\$48.8 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 valuadores independientes. Al 31 de diciembre de 2024 los instrumentos derivados se presentan en el corto plazo, debido a que los vencimientos de los instrumentos contratados a esa fecha son menores a un año.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2024	2023	Var. %
Porción circulante de préstamos	287,187	1,315,204	(78.2%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	688,213	137,432	325.8%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	285,027	229,695	2.6%
Participación de los trabajadores en la utilidad	5,519	108	5053.7%
Impuestos a la utilidad	85,789	72,471	12.7%
Arrendamientos por pagar porción circulante	-	5,850	0.0%
Total	1,351,735	1,760,760	(21.1%)

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\$549.2 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	287,187	1,315,204	(78.2%)
Deuda a largo plazo	6,083,464	3,474,292	75.1%
Total	6,370,651	4,789,496	33.0%

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.

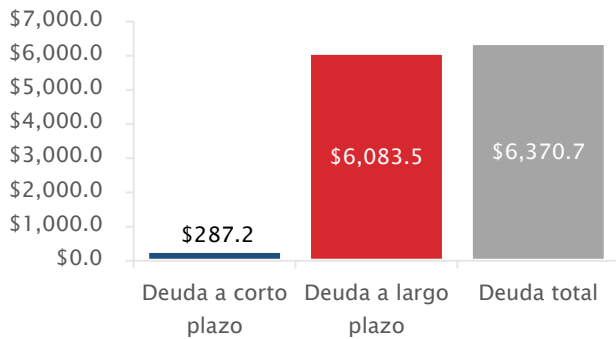
Hasta el 30 de agosto de 2024, PLANIGRUPO contaba con dos créditos con Metlife que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN\$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por MXN\$325.5 millones correspondiente a la 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 TIIE más 1.95 puntos base, con vencimiento en agosto de 2030.

Perfil de deuda

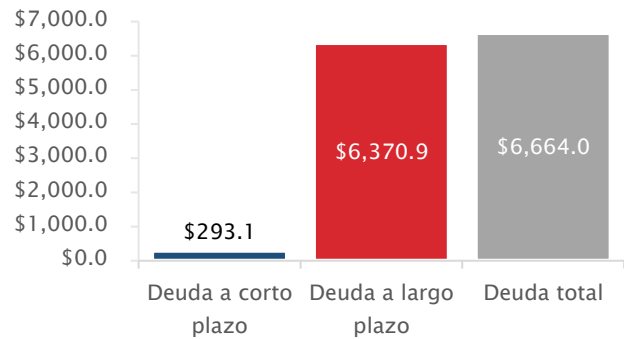
Institución financiera	Tasa promedio	Moneda	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	5 años o más	Deuda total
Metlife	11.35%	MXN	22,942	25,377	3,308,310	-	-	3,356,629
BBVA	9.98%	MXN	91,721	109,806	130,205	153,903	1,269,980	1,755,616
Santander	9.94%	MXN	3,667	14,667	25,667	36,667	1,008,883	1,089,550
HSBC	12.20%	MXN	100,000	-	-	-	-	100,000
Sabadell	12.50%	MXN	68,856	-	-	-	-	68,856
Deuda consolidada	10.75%		287,187	149,849	3,464,182	190,570	2,278,864	6,370,651
Citibanamex ⁽¹⁾	10.64%	MXN	5,892	6,479	7,125	7,835	265,983	293,314
Sabadell (part. Minoritaria)	12.50%	MXN	(20,657)	-	-	-	-	(20,657)
Total	10.74%		272,422	156,328	3,471,307	198,405	2,544,847	6,643,309

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

Deuda consolidada



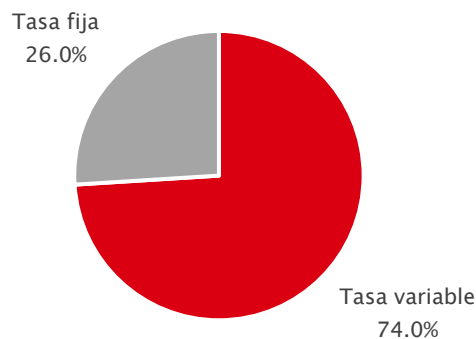
Deuda consolidada, + minoritaria



El LTV de PLANIGRUPO al 4T24 fue del 34.7%, sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, del 33.9% considerando la propiedad con participación no controladora.

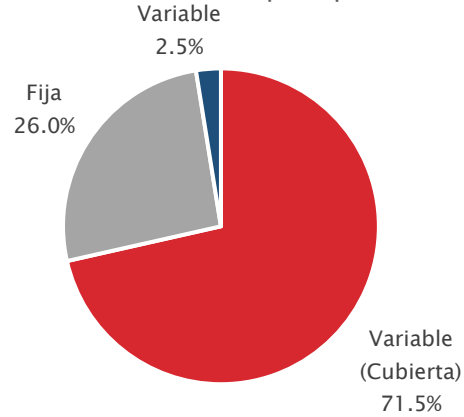
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

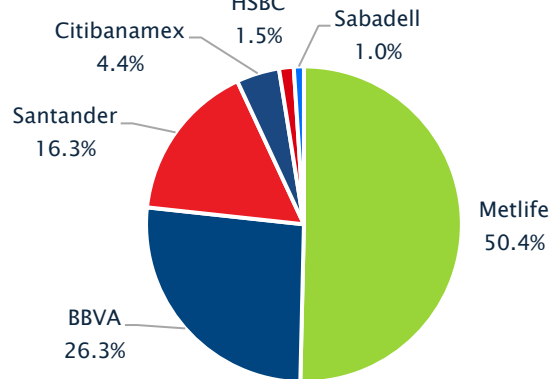


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 10.74% al 31 de diciembre de 2024.

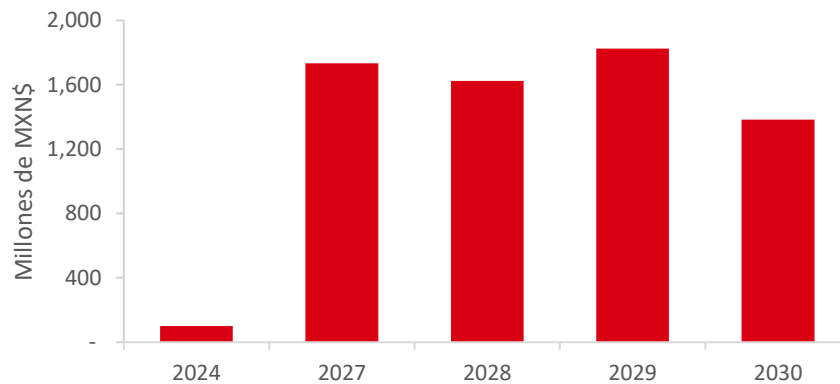
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

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. Dicha aportación fue capitalizada en octubre de 2024. En diciembre de 2024, PLANIGRUPO recibió una nueva aportación para futuros aumentos de capital de MXN\$269.6 millones, el cual fue empleado para pagar la segunda parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Al cierre del 4T24, PLANIGRUPO cuenta con 343,283,263 acciones en circulación representativas del capital social, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 años terminados el 31 de diciembre 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	2024	2023	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,407,922	1,335,436	5.4%
Administración de propiedades	58,290	72,009	(19.1%)
Total de ingresos	1,466,212	1,407,445	4.2%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(206,154)	(179,898)	14.6%
Gastos administrativos	(371,099)	(383,791)	(3.3%)
Total de costos y gastos de operación	(577,253)	(563,689)	2.4%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,438,884	547,394	162.9%
Otros ingresos (gastos), neto	49,865	(107,115)	(146.6%)
Utilidad de operación	2,377,708	1,284,035	85.2%
EBITDA	952,398	748,442	27.3%
Margen EBITDA	65.0%	53.2%	11.8%
Costo financiero, neto	(620,741)	(634,352)	(2.1%)
Incremento en el valor razonable de fideicomiso asociado	77,998	113,381	(31.2%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,834,965	763,064	140.5%
Impuestos a la utilidad	(490,853)	(105,510)	365.2%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	657,554	104.4%
Participación controladora	1,313,592	657,613	99.8%
Participación no controladora	30,520	(59)	(51954.2%)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	657,554	104.4%
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(9,670)	10,484	(192.2%)
Resultado integral consolidado	\$ 1,334,442	668,038	99.8%

Estados Consolidados de Situación Financiera Proforma

Estados Consolidados de Situación Financiera Proforma	2024	2023	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 414,213	380,403	8.9%
Otros activos circulantes	622,434	552,365	12.7%
Total de activo circulante	1,036,647	932,768	11.1%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	14,657,789	13,721,707	6.8%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	906,701	897,818	1.0%
Otros activos no circulantes	481,879	619,328	(22.2%)
Efectivo restringido	103,597	130,674	(20.7%)
Total de activo no circulante	16,149,966	15,369,527	5.1%
Total del activo	\$ 17,186,613	16,302,295	5.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 287,187	1,430,180	(79.9%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	722,179	1,209,239	(40.3%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	285,027	293,333	(2.8%)
Otros pasivos circulantes	91,308	78,429	16.4%
Total de pasivo circulante	1,385,701	3,011,181	(54.0%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,083,464	5,062,373	20.2%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,287,619	921,578	39.7%
Otros pasivos no circulantes	158,857	188,682	(15.8%)
Total de pasivo no circulante	7,529,940	6,172,633	22.0%
Total del pasivo	8,915,641	9,183,814	(2.9%)
Capital contable:			
Capital Social	4,513,800	4,254,423	6.1%
Aportaciones para futuros aumentos de capital	269,590	-	100.0%
Otras cuentas de capital	3,457,062	2,835,683	21.9%
Participación controladora	8,240,452	7,090,106	16.2%
Participación no controladora	30,520	28,375	7.6%
Total de capital contable	8,270,972	7,118,481	16.2%
Total del pasivo y capital contable	\$ 17,186,613	16,302,295	5.4%

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 Cuarto 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 26 de nuestros centros comerciales, con la meta de mitigar ~3,000 tCO₂e /año. De estas plazas, cuatro ya están en proceso de concluir con su instalación.
- Estamos trabajando en conjunto con el equipo de desarrollo comunitario de Grupo México a fin de elaborar una estrategia integral y enfocada, para multiplicar nuestro impacto con la comunidad en los centros comerciales donde tenemos presencia.
- En coordinación con autoridades municipales se realizaron las siguientes campañas dentro del sector salud: campañas de vacunación, Jornada de Micropigmentación 3D para tratamiento de cáncer de mama, programa Mujer Saludable, Día mundial de la visión y salud mental, Certificados para estudios de la mujer, e IMES Derechos humanos de la mujer. Con lo anterior pudimos atender a 3,925 personas en algunas de nuestras plazas durante este trimestre.
- En conjunto con Grupo Alen, se recolectaron para reciclaje, 3.7 toneladas de PET, el equivalente a 8 tCO₂e que se dejarán de emitir. Esto se logró, durante los meses de octubre y noviembre, y de forma acumulada, considerando de enero a noviembre, se totalizó un reciclaje de 17 toneladas de PET (37 tCO₂e)
-
- Continuamos con la campaña del “Banco de Tapitas” que apoya a niños con cáncer a través de quimioterapias

Cabe mencionar que durante este año se actualizó nuestra matriz de materialidad y como consecuencia, se renovaron los temas materiales prioritarios.

Con el compromiso de fortalecer y desarrollar las mejores prácticas en materia de ESG, se impartieron capacitaciones, tanto a nuestro C-Level como al equipo operativo y administrativo; lo anterior, derivado nuestro programa anual de formación.

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

1. El 14 de octubre de 2024, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Tercer Trimestre de 2024.
2. El 16 de octubre de 2024, PLANIGRUPO informó al público inversionista que, como complemento a la información financiera incluida en el reporte trimestral publicado el lunes 14 de octubre, y en respuesta a la solicitud de los participantes en la llamada de resultados del 15 de octubre, se retransmite el reporte de resultados financieros de la Sociedad correspondiente al tercer trimestre de 2024, el cual, además, incluye el plan de negocios de la compañía. Esta retransmisión no modifica la información financiera previamente reportada.
3. El 25 de noviembre de 2024, PLANIGRUPO informó al público inversionista que publicó el aviso de oferta para que la Compañía lleve a cabo una oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca (la "Oferta") por hasta el 100% de las acciones de Grupo Acosta Verde, S.A.B. de C.V. ("GAV") a cambio de acciones de PLANIGRUPO y/o efectivo, bajo las siguientes condiciones: (i) un factor de intercambio de 10.3x por cada acción de GAV, o (ii) en efectivo, a un precio de \$156.00 pesos por acción de GAV, según los términos que se detallan en la Oferta.
4. El 13 de diciembre de 2024, PLANIGRUPO publicó información adicional de utilidad para los inversionistas relacionada con la oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca por hasta el 100% de las acciones de GAV.
5. El 23 de diciembre de 2024, PLANIGRUPO anunció la extensión del Periodo de la Oferta hasta las 13:00 horas del 17 de enero de 2025. Esta ampliación tenía como objetivo brindar a la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") el tiempo necesario para emitir una resolución definitiva respecto al otorgamiento de la autorización correspondiente.
6. El 16 de enero de 2025, PLANIGRUPO anunció la extensión del Periodo de la Oferta hasta las 13:00 horas del 31 de enero de 2025. Esta ampliación tenía como objetivo brindar a la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") el tiempo adicional necesario para emitir una resolución definitiva respecto al otorgamiento de la autorización correspondiente.

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 cuartos. 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 4T24 Y DE MXN\$589.4 millones durante el 2024, 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 cuartos (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 cuarto trimestre 2024.

Fecha: martes 28 de enero de 2025

Hora: 17:30 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) / 18:30 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

México e Internacional vía Zoom:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_zFOD72uMSwy34F_EIS1vBA

Teléfonos de marcación

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

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

Webinar ID: 897 4614 4388

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

Estados Consolidados de Resultado Integral	4T24	4T23	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 439,449	292,607	50.2%
Honorario por administración inmobiliaria	-	1,904	(100.0%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,413	16,800	(49.9%)
Total de ingresos	447,862	311,311	43.9%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(63,472)	(36,140)	75.6%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,968)	1,060	(285.7%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	-	0.0%
Sueldos y salarios	(49,643)	(47,333)	4.9%
Depreciación y amortización	(3,447)	(2,526)	36.5%
Gastos generales	(69,583)	(44,423)	56.6%
Total de costos y gastos de operación	(188,113)	(129,362)	45.4%
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,341,925	25,191	5227.0%
Otros ingresos, neto	42,126	(101,496)	(141.5%)
Total de otros gastos, neto	1,384,051	(76,305)	(1913.8%)
Utilidad de operación	1,643,800	105,644	1456.0%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(191,060)	(141,259)	35.3%
Gasto por intereses arrendamiento	(1,019)	(1,062)	(4.0%)
Ingreso por intereses	8,861	8,989	(1.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(6,662)	8,514	(178.2%)
Pérdida en cambios, neta	(479)	686	(169.8%)
Costo financiero, neto	(190,359)	(124,132)	53.4%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	12,486	41,670	(70.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,465,927	23,182	6223.6%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(33,455)	(42,218)	(20.8%)
Diferidos	(358,680)	60,851	(689.4%)
Total impuestos a la utilidad	(392,135)	18,633	(2204.5%)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,073,792	41,815	2468.0%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,043,565	41,815	2395.7%
Participación no controladora	30,227	-	100.0%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,073,792	41,815	2468.0%
Otros resultados integrales	757	(18,389)	(104.1%)
Resultado integral consolidado	\$ 1,074,549	23,426	4487.0%

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

Estados Consolidados de Resultado Integral	2024	2023	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,407,922	1,179,544	19.4%
Honorario por administración inmobiliaria	5,049	13,202	(61.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	53,241	75,067	(29.1%)
Total de ingresos	1,466,212	1,267,813	15.6%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(206,154)	(159,251)	29.5%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	3,043	(9,854)	(130.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	(5,487)	(100.0%)
Sueldos y salarios	(175,857)	(193,412)	(9.1%)
Depreciación y amortización	(13,574)	(11,801)	15.0%
Gastos generales	(184,711)	(161,015)	14.7%
Total de costos y gastos de operación	(577,253)	(540,820)	6.7%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,438,884	306,498	369.5%
Otros gastos, neto	49,865	(102,237)	(148.8%)
Total de otros gastos, neto	1,488,749	204,261	628.8%
Utilidad de operación	2,377,708	931,254	155.3%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(621,531)	(546,662)	13.7%
Gasto por intereses arrendamiento	(3,998)	(4,287)	(6.7%)
Ingreso por intereses	27,412	35,082	(21.9%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(22,006)	(41,392)	(46.8%)
Pérdida en cambios, neta	(618)	(110)	461.8%
Costo financiero, neto	(620,741)	(557,369)	11.4%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	77,998	113,381	(31.2%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,834,965	487,266	276.6%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(95,425)	(75,538)	26.3%
Diferidos	(395,428)	(29,972)	1219.3%
Total impuestos a la utilidad	(490,853)	(105,510)	365.2%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	381,756	252.1%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,313,592	381,756	244.1%
Participación no controladora	30,520	-	100.0%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	381,756	252.1%
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(9,670)	10,484	(192.2%)
Resultado integral consolidado	\$ 1,334,442	392,240	240.2%

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera	2024	2023	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 414,213	173,910	138.2%
Cuentas por cobrar, neto	43,390	10,364	318.7%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	252,134	360,824	(30.1%)
Pagos anticipados	313,029	129,843	141.1%
Instrumentos financieros derivados	13,881	-	100.0%
Total de activo circulante	1,036,647	674,941	53.6%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	14,657,789	10,533,465	39.2%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	34,496	37,771	(8.7%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	906,701	897,818	1.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	435,509	414,432	5.1%
Instrumentos financieros derivados	-	62,665	(100.0%)
Activos intangibles	-	35,739	(100.0%)
Depósitos en garantía y otros	11,874	73,501	(83.8%)
Efectivo restringido	103,597	100,256	3.3%
Total de activo no circulante	16,149,966	12,155,647	32.9%
Total del activo	\$ 17,186,613	12,830,588	34.0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de préstamos	\$ 287,187	1,315,204	(78.2%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	688,213	137,432	400.8%
Partes relacionadas	33,966	32,016	6.1%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	285,027	229,695	24.1%
Participación de los trabajadores en la utilidad	5,519	108	5010.2%
Impuestos a la utilidad	85,789	72,471	18.4%
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	-	5,850	(100.0%)
Total de pasivo circulante	1,385,701	1,792,776	(22.7%)
Pasivo no circulante:			
Préstamos a largo plazo	6,083,464	3,474,292	75.1%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,287,619	871,114	47.8%
Rentas anticipadas	75,127	53,612	40.1%
Depósitos en garantía y otros	73,448	124,342	(40.9%)
Obligaciones por beneficios al retiro	10,282	10,728	(4.2%)
Total de pasivo no circulante	7,529,940	4,534,088	66.1%
Total del pasivo	8,915,641	6,326,864	40.9%
Capital contable:			
Capital Social	4,513,800	4,254,423	6.1%
Aportaciones para futuros aumentos de capital	269,590	-	100.0%
Pagos basados en acciones	-	96,161	(100.0%)
Utilidades retenidas	2,134,357	1,752,600	21.8%
Utilidad neta	1,313,591	381,756	244.1%
Otros resultados integrales	9,114	18,784	(51.5%)
Participación controladora	8,240,452	6,503,724	26.7%
Participación no controladora	30,520	-	100.0%
Total de capital contable	8,270,972	6,503,724	27.2%
Total del pasivo y capital contable	\$ 17,186,613	12,830,588	34.0%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	2024	2023	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	381,756	252.1%
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,438,884)	(306,498)	369.5%
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(77,998)	(113,381)	(31.2%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	22,006	41,392	(46.8%)
Depreciación y amortización	13,574	11,801	15.0%
Deterioro de activos intangibles	35,739	-	100.0%
Pagos basados en acciones	(96,161)	-	100.0%
Impuestos a la utilidad	490,853	105,510	365.2%
Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados	5,308	3,797	39.8%
Reversión por deterioro de cuentas por cobrar	(12,498)	(17,870)	(30.1%)
Honorario por desempeño inmobiliario	-	(49,662)	(100.0%)
Intereses a favor	(27,412)	(35,082)	(21.9%)
Intereses a cargo	625,529	550,949	13.5%
Subtotal	884,168	572,712	54.4%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(33,026)	4,937	(768.9%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	9,481	22,821	(58.5%)
Pagos anticipados	(147,978)	207,413	(171.3%)
Depósitos en garantía y otros	1,010	374	170.1%
Proveedores y otras cuentas por pagar	(12,416)	(73,825)	(83.2%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	287,126	(126,411)	(327.1%)
Anticipo de rentas	21,515	1,577	1264.3%
Participación de los trabajadores en la utilidad	5,384	(1,701)	(416.5%)
Beneficio a los empleados	(5,754)	(56)	10175.0%
Pagos basados en acciones	-	(10,170)	(100.0%)
Impuestos a la utilidad pagados	(68,724)	(65,226)	5.4%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	940,786	532,445	76.7%
Actividades de inversión:			
Inversión en propiedades de inversión	(569,308)	(45,166)	(1160.5%)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(2,967)	(72)	(4020.8%)
Distribuciones recibidas de fideicomiso asociado	69,115	59,956	(15.3%)
Intereses cobrados	27,412	35,082	21.9%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(475,748)	49,800	(1055.3%)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de socios y accionistas	528,967	-	100.0%
Aportaciones a fideicomiso asociado	-	(68,430)	(100.0%)
Préstamos obtenidos	1,100,000	50,000	2100.0%
Pagos de préstamos	(1,248,323)	(162,999)	(665.8%)
Intereses pagados	(591,677)	(525,051)	12.7%
Pago de arrendamientos	(10,361)	(9,747)	6.3%
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(1,416)	(100.0%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(221,394)	(717,643)	(69.1%)
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	243,644	(135,398)	(279.9%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	274,166	409,564	(33.1%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 517,810	274,166	88.9%

* * * * *



Conferencia telefónica

Fecha: martes 28 de enero de 2025

Hora: 17:30 PM (CDMX)

18:30 PM (Nueva York)

Participantes

Ricardo Arce – CEO

Fernando Villarreal – CFO

Julio Ricaud – COO

Adrian Araujo – IR

Carla Rangel – ESG

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 4T24, por favor utilice el siguiente enlace:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_zFOD72uMSwy34F_EIS1vBA

Publicación de Resultados del Cuarto Trimestre de 2024: 27 de enero de 2025 (antes del cierre del mercado).

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