



Reporte Segundo 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 Segundo Trimestre de 2024

Ciudad de México, a 26 de julio 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 segundo trimestre de 2024 (“2T24”) y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (6M24).

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 26 centros comerciales, cuenta con participación no controladora en uno; y, adicionalmente, administra nueve centros comerciales. 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.

En cuanto al desempeño del segundo trimestre del 2024 vs. el mismo periodo del año pasado, tenemos lo siguiente:

- La renta promedio de nuestra cartera total (correspondiente a las 26 plazas propias, una coadministrada y nueve administradas) se incrementó de 178.7 en el segundo trimestre de 2023 a 188.3 al segundo trimestre de 2024. Esto representó un incremento del 5.3%
- La ocupación está en máximos post-pandemia. De nuestras 27 plazas (incluyendo la coadministrada) al cierre del segundo trimestre de 2023 pasó de 95.1% a 95.5% en el mismo periodo del 2024. De nuestra cartera total (36 plazas), la ocupación se incrementó de 93.4% al cierre del segundo trimestre del 2023 a 93.8%.
- Por su parte, los ingresos netos incrementaron 4.0%, el NOI 3.5% y el EBITDA aumentó en 4.5% al comparar ambos periodos. Destacando que el margen EBITDA alcanzó 64.8%, el más alto registrado hasta el momento.

Ahora, en cuanto al desempeño de los primeros seis meses de 2024 vs. Los primeros seis meses de 2023, tenemos incrementos por arriba de la inflación, recalcando lo siguiente:

- Durante los primeros seis meses de 2024 en comparación con el mismo periodo de 2023, los ingresos totales netos incrementaron 5.1%, el NOI 5.3% y el EBITDA 6.7%.

- El margen NOI pasó de 82.2% a 82.3% y el Margen EBITDA se incrementó de 63.1% a 64.1%.

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

- Como resultado del “nearshoring” que como se sabe impacta de manera positiva, especialmente a la zona norte del país, la dinámica de la economía también mejora la perspectiva del consumo y afluencia en nuestras plazas. 59% de nuestro ABR se encuentra en la zona norte del país en línea con un 41% de concentración de la inversión extranjera directa de los últimos cuatro años.
- La confianza del consumidor continua con una tendencia positiva de acuerdo con las cifras preparadas en conjunto por el INEGI y el Banco de México. Al cierre del Segundo trimestre del 2024 llegó a 48.1 puntos, esto representa un crecimiento anual del 4.7%.
- De acuerdo con la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en junio 2024, las tiendas totales incrementaron sus ventas en un 6.4% y las tiendas iguales en un 3.3%, destacando un 4.9% en tiendas de autoservicio seguido por un 4.2% en tiendas departamentales. En línea con los datos de la ANTAD, las ventas reportadas de nuestras tiendas de autoservicio crecieron 5.0%.
- La Inflación oficial a junio del 2024 se registró en 4.98%.
- La TIE objetivo de 28 días se encuentra por debajo que el año anterior en 25 puntos base, cerrando en junio de 2024 en el 11.00%.

En línea con nuestro plan de negocios y el mandato de nuestro consejo de administración, el pasado mes de mayo se aprobó por nuestra asamblea de accionistas la adquisición de nueve centros comerciales estabilizados y que actualmente son administradas por Planigrupo: Paseo Puebla, 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 esta operación, 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
- El NOI de los últimos doce meses fue de MXN\$ 358 millones, lo que representa un 30% más con respecto a nuestro portafolio actual

Nos encontramos en negociaciones finales con una institución financiera para concretar el refinanciamiento de los créditos con vencimiento en la segunda mitad del 2024. Actualmente no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Durante el Segundo trimestre se inició el levantamiento de encuestas a nuestros grupos de interés para actualizar la matriz de materialidad de la compañía, estudio que nos permitirá perfeccionar nuestra estrategia ASG bajo la realidad actual y siguiendo las mejores prácticas internacionales. Iniciativa que reafirma nuestro compromiso para ser una empresa referente en el sector y el país.

Este trimestre hemos prácticamente 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 continuar como una empresa pública, transparente y con un robusto gobierno corporativo.

Como resultado de una visión enfocada en el largo plazo, acompañada de un manejo conservador de la caja de la empresa, el control adecuado de los gastos, la retención de inquilinos y del personal clave; la empresa continúa mostrando crecimientos por arriba de la inflación.

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

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 calidad que sean identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, y/o incorporadas mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades de crecimiento que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. 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.

Atentamente,

Ricardo Arce Castellanos

Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 2T24 fue de 581,344 m².
- Durante el 2T24, en nuestras plazas (propias y administradas) **se recibieron 25.4 millones de visitantes**.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 2T24 en nuestras plazas (propias y administradas) fue de 93.8%. Respecto de las plazas propias, fue de 95.5%, 0.4 pp mayor que el del mismo periodo del 2023.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T24 fue de 188.3 pesos mexicanos, comparado con 178.7 pesos mexicanos en el 2T23. Esto representa un incremento del 5.3%.
- La **cobranza** del 2T24 fue del 95%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 2T24 alcanzaron MXN\$356.8 millones y MXN\$715.8 millones para el periodo 6M24, lo que resulta en incrementos del 4.0% y del 5.1%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 2T24 alcanzó MXN\$293.9 millones y MXN\$589.4 millones para el periodo 6M24, lo que resulta en incrementos del 3.5% y del 5.3% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 2T24 alcanzó MXN\$231.2 millones y MXN\$458.5 millones para el periodo 6M24. Esto implica incrementos del 4.5% y 6.7%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$69.0 millones para el 2T24 y MXN\$136.4 millones para el 6M24. Esto representó incrementos del 25.0% y 5.1%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior, generado principalmente por los ahorros y mejoras obtenidas en la operación.
- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$63.4 millones en el 2T24 y MXN\$128.7 millones en el 6M24. Esto implica incrementos del 22.5% y 4.9% respectivamente, contra los mismos periodos del año anterior, en línea con la disminución experimentada en el FFO.

La **deuda financiera consolidada**** al 30 de junio de 2024 es de MXN\$4,724.3 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$5,020.1 millones.

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

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	2T24	2T23	Var. %
Propiedades Planigrupo:			
Número de propiedades	27	27	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	581,344	580,000	0.23%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	95.5%	95.1%	0.4pp
Propiedades Administradas:			
Número de propiedades	36	36	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	781,756	780,000	0.23%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	93.8%	93.4%	0.4pp

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

Indicadores financieros	2T24 ⁽¹⁾	2T23 ⁽¹⁾⁽³⁾	Var. %	6M24 ⁽¹⁾	6M23 ⁽¹⁾⁽³⁾	Var. %
Ingresos totales	352,260	347,173	1.5%	708,936	689,735	2.8%
Estimación para cuentas incobrables ⁽⁴⁾	4,502	(4,118)	(209.3%)	6,872	(8,903)	(177.2%)
Ingresos totales, netos	356,762	343,055	4.0%	715,808	680,832	5.1%
NOI	293,898	283,825	3.5%	589,441	559,980	5.3%
Margen de NOI ⁽²⁾	82.4%	82.7%	(0.4%)	82.3%	82.2%	0.1%
EBITDA	231,226	221,261	4.5%	458,500	429,674	6.7%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	64.8%	64.5%	0.3%	64.1%	63.1%	0.9%
FFO	68,988	55,207	25.0%	136,431	129,865	5.1%
FFO Ajustado	63,378	51,743	22.5%	128,677	122,620	4.9%
Deuda total (millones)	5,020	5,193	(3.3%)	5,020	5,193	(3.3%)
LTV	34.3%	35.1%	(0.8%)	34.3%	35.1%	(0.8%)

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

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

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

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

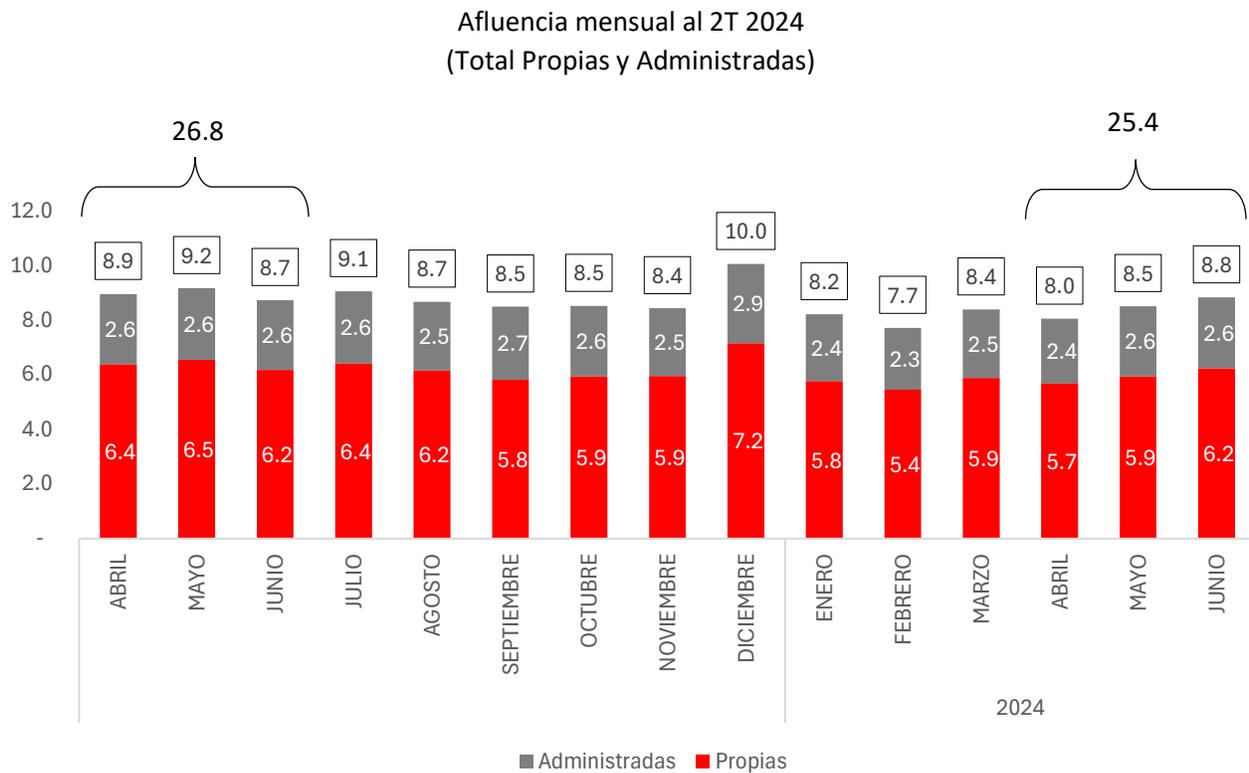
RESUMEN OPERATIVO

PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 2T24, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 27 centros comerciales en operación estabilizados, a través de diversos vehículos de propósito específico. Asimismo, administra un portafolio de nueve centros comerciales que hasta el 31 octubre de 2022 era propiedad parcial de PLANIGRUPO, pero que al cierre del 2T24 es propiedad de terceros.

Afluencia de visitantes

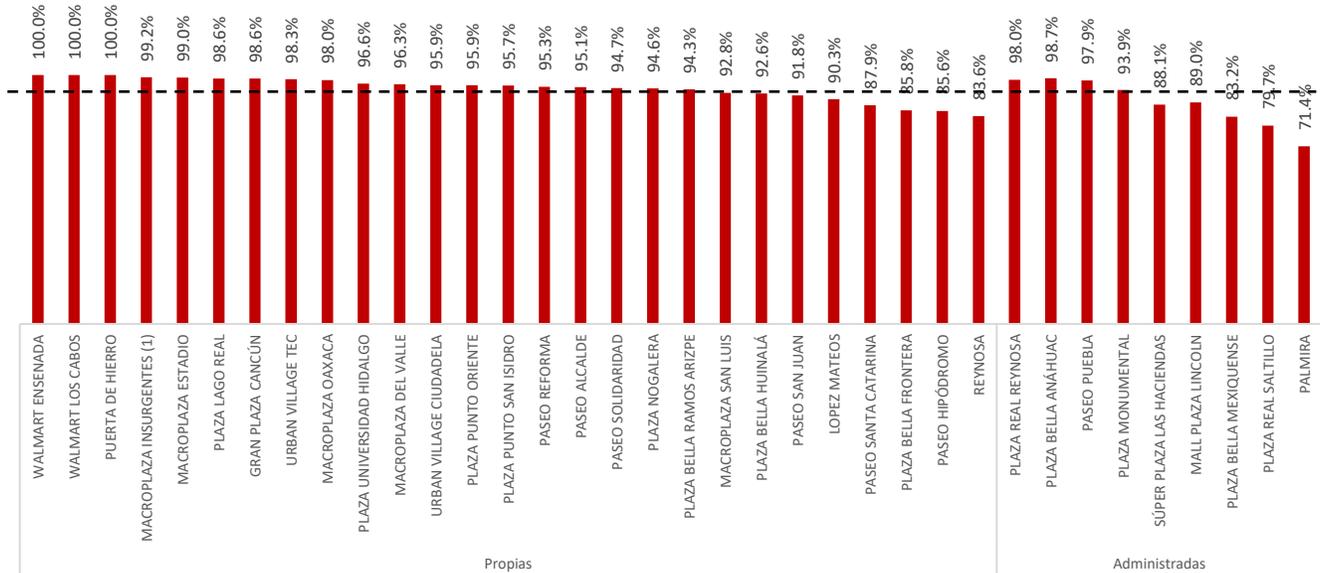
Durante el 2T24, la afluencia se mantiene uniforme por lo que confirma la confianza de nuestros visitantes. En los centros comerciales propios y administrados se alcanzaron 25.4 millones de visitantes y de forma acumulada, los últimos doce meses totalizaron 102.9 millones



Ocupación

Al 2T24, la tasa de ocupación de la cartera total, propia y administrada fue del 93.8%, un incremento de 0.4 pp respecto al mismo trimestre del año anterior. Todas las propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad de sus resultados.

Ocupación por plaza comercial al 2T2024
(Total Propias y Administradas)

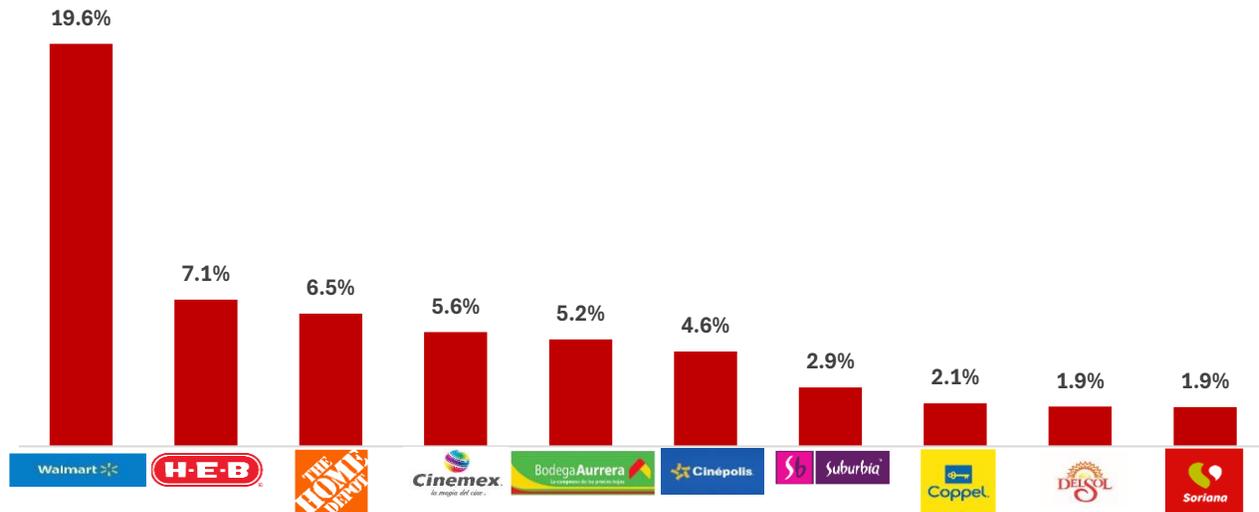


Al cierre del 2T24, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Ensenada, Los Cabos, Puerta de Hierro (100.0%) y Macro Plaza Insurgentes (99.16%), seguidos de Macro Plaza Estadio (99.03%), Plaza Lago Real (98.59%) y Gran Plaza Cancún (98.56%).

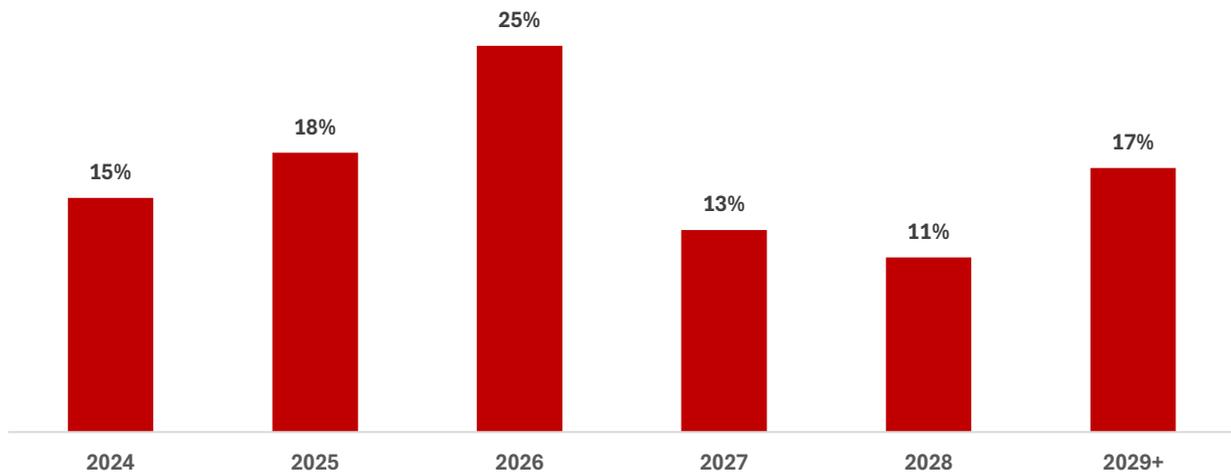
Distribución y Vencimiento de Contratos

Al cierre del 2T24, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Tomando en cuenta sólo las plazas propias, Planigrupo administra 1,800 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 900 clientes.

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



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



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al cierre del segundo trimestre de 2024, considerando las 27 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 26.00% de nuestra ABR.

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

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con tiendas ancla es de cinco a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local),

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

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 2T24, 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.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T24 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 6M24 (MXN\$) ^[1]	NOI 6M24 (MXN\$) ^[2]
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	28,863	9.47%	56,974	45,841
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	23,233	7.62%	46,702	38,135
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	23,103	7.58%	46,020	36,542
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	21,148	6.94%	43,119	35,215
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	20,491	6.72%	41,570	33,874
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	20,250	6.65%	40,289	32,540
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	19,820	6.50%	39,856	33,864
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	18,933	6.21%	38,035	34,461
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	17,503	5.74%	34,676	29,057
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,398	3.74%	22,679	17,983
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,953	3.59%	22,128	16,477
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	9,951	3.27%	20,263	17,294
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,300	2.72%	17,780	12,675
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,622	2.50%	15,008	12,215
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,156	2.35%	14,853	11,214
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,080	2.32%	14,852	11,558
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	6,783	2.23%	12,888	11,361
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,529	2.14%	12,872	12,307
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,636	1.85%	12,360	9,037
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,992	1.97%	11,858	8,411
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,597	1.84%	11,359	8,781
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	4,966	1.63%	10,246	7,872
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,200	1.38%	8,141	5,590
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,358	1.10%	7,232	6,615
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,330	1.09%	6,654	4,864
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,539	0.83%	5,054	3,300
TOTAL CONTROLADAS^[2]					304,734	100%	613,468	497,083

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

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

Propiedad con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T24 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 6M24 (MXN\$)	NOI 6M24 (MXN\$)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	30,010	100%	58,219	48,728

La siguiente tabla detalla la información de los centros comerciales que hasta el 31 de octubre de 2022 PLANIGRUPO mantenía participación controladora; pero que, al 30 de junio de 2024, si bien siguen siendo administradas por PLANIGRUPO, ya no cuenta con dicha participación controladora.

Propiedades administradas	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T24 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 6M24 (MXN\$)	NOI 6M24 (MXN\$)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	23,475	19.66%	52,779	41,546
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	19,950	16.71%	44,817	39,634
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	14,902	12.48%	29,407	21,325
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	14,474	12.12%	28,502	24,652
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,095	10.97%	26,108	20,659
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	9,540	7.99%	19,441	10,835
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	9,305	7.79%	18,219	14,074
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	7,714	6.46%	15,946	11,498
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,928	5.80%	13,990	9,748
Total propiedades administradas					119,383	100%	249,209	193,971

Centros comerciales propios, de Planigrupo

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
Macroplaza Insurgentes ⁽¹⁾	Baja California	2006	2007	dic-06	55,026	9.5%	99.2%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	13-oct	41,986	7.2%	94.6%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,412	7.0%	95.3%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	12-nov	37,846	6.5%	87.9%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,550	5.9%	96.3%
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	32,571	5.6%	95.9%
Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	15-sep	29,756	5.1%	98.3%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	13-oct	26,973	4.6%	98.6%
Plaza Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,601	4.6%	98.6%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	13-mar	26,414	4.5%	98.0%
Lopez Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,210	3.8%	90.3%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	14-nov	19,037	3.3%	92.8%
Plaza Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	17-nov	18,560	3.2%	95.9%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,561	3.0%	99.0%
Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	2005	2006	13-oct	17,398	3.0%	96.6%
Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.8%	100.0%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	16-sep	15,926	2.7%	94.3%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	13-oct	15,615	2.7%	92.6%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	15-mar	13,319	2.3%	94.7%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	2.1%	95.1%
Plaza Ensenada	Baja California	2012	2012	14-jul	9,939	1.7%	100.0%
Plaza los Cabos	Baja California Sur	2010	2010	14-jul	9,891	1.7%	100.0%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.6%	85.8%
Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.5%	83.6%
Plaza Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	17-nov	8,371	1.4%	95.7%
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,499	1.3%	91.8%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	14-nov	7,510	1.3%	85.6%
Total					581,344	100%	

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

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

Centros comerciales administrados por PLANIGRUPO

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,952	17.9%	98.0%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,270	14.6%	71.5%
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,882	13.9%	89.0%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	13.7%	98.7%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	18,792	9.4%	83.2%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	8.6%	93.9%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	16,571	8.3%	79.7%
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,546	8.3%	88.1%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	5.4%	97.9%
Total					200,411	100%	

Nota: Total redondeando hacia abajo para efectos prácticos

Principales tiendas ancla por centro comercial

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 2T24	Anclas
Macroplaza Insurgentes ⁽¹⁾	Baja California	2007	55,026	2,796,363	Walmart, Sam's y Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,986	1,214,240	HEB, Cinépolis y Home Depot
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,412	1,395,190	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,416,559	Walmart, Suburbia y Cinemex
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,550	1,187,663	Walmart y Cinépolis
Urban Village Ciudadela ⁽²⁾	Jalisco	2010	32,571	497,931	Walmart, Cinépolis y Caliente
Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2017	29,756	952,179	HEB y Del Sol
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,973	1,200,631	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Lago Real	Nayarit	2008	26,601	1,067,878	Walmart y Cinépolis
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,414	1,225,618	Walmart, Suburbia y Cinemex
Lopez Mateos	Chihuahua	1995	22,210	484,260	Soriana
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,037	599,436	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Plaza Punto Oriente	Jalisco	2011	18,560	ND ⁽³⁾	Home Depot y Cinépolis
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,561	607,160	Walmart y Cinemex
Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	2006	17,398	913,300	Bodega Aurrerá
Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ⁽³⁾	Home Depot y Office Max
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,926	695,437	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,615	485,242	Mi Tienda del Ahorro (HEB)

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 2T24	Anclas
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	316,812	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	415,945	Walmart y Cinemex
Plaza Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ⁽³⁾	Walmart
Plaza Los Cabos	Baja California Sur	2010	9,891	ND ⁽³⁾	Walmart
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,056	291,008	Bodega Aurrerá
Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ⁽³⁾	Bodega Aurrerá
Plaza Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,371	ND ⁽³⁾	Superama
Paseo San Juan	Querétaro	2013	7,499	ND ⁽³⁾	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	82,033	Cinemex

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

⁽¹⁾ Propiedades en las que tenemos participación no controladora

⁽²⁾ Propiedad re desarrollada

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

Centros Comerciales administrados	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 1T24	Anclas
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,939	1,198,524	HEB, Cinemex y Home Depot
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,270	555,490	Chedraui, Cinemex
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,882	1,068,876	HEB, Suburbia y Cinemex
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,272,624	HEB y Cinemex
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,792	797,594	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,261	561,381	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,571	1,073,167	HEB y Cinemex
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,546	618,773	Bodega Aurrerá
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	381,808	Walmart

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Resultados de las operaciones

Ingresos

Ingresos	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	304,734	294,638	3.4%	613,468	587,454	4.4%
Honorario por administración inmobiliaria	1,883	3,766	(50.0%)	3,766	7,491	(49.7%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,256	20,700	(26.3%)	32,890	40,151	(18.1%)
Total	321,873	319,104	0.9%	650,124	635,096	2.4%

Los ingresos totales por el periodo 2T24, fueron de MXN\$321.9 millones en comparación con los MXN\$319.1 millones del periodo 2T23. Esto representa un incremento del 0.9%, que se debe principalmente 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 6M24 fueron de MXN\$650.1 millones, en comparación con los MXN\$635.1 millones al 6M23, observando un incremento de 2.4%, en línea con el incremento del trimestre.

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	2T24	%	2T23	%
Renta fija	253,867	83.3%	243,172	82.5%
Mantenimiento	32,910	10.8%	30,972	10.5%
Estacionamiento	8,381	2.8%	8,760	3.0%
Renta variable	5,414	1.8%	7,951	2.7%
Servicios y otros	4,162	1.4%	3,784	1.3%
Total	304,734	100.0%	294,638	100.0%

Durante el 2T24 los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$304.7 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en los que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a MXN\$337.0 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	45,284	40,709	11.2%	91,547	81,223	12.7%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(4,673)	3,333	(240.2%)	(7,602)	8,021	(194.8%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	1,883	(100.0%)	-	3,745	(100.0%)
Sueldos y salarios	36,804	45,686	(19.4%)	83,481	109,041	(23.4%)
Depreciación y amortización	3,504	1,507	132.5%	6,339	4,254	49.0%
Gastos generales	39,936	35,572	12.3%	75,432	74,220	1.6%
Total	120,855	128,690	(6.1%)	249,197	280,504	(11.2%)

La disminución de los costos y gastos de operación en el 2T24 y el 6M24 se atribuyen principalmente a una disminución 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 2T23 y 6M24 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 2T23 y 6M24 se incurrieron en diversos gastos relacionados con la transacción de compra-venta de las acciones de Planigrupo a Grupo México. Adicionalmente, al cierre del 2T24 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	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	70,219	13,769	410.0%	17,230	148,208	(88.4%)
Otros ingresos, neto	2,261	(4,527)	(149.9%)	3,093	(1,343)	(330.3%)
Total	72,480	9,242	684.2%	20,323	146,865	(86.2%)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 2T24 y el 6M24 comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero neto

Costo financiero, neto	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Gasto por intereses	144,157	139,839	3.1%	282,219	270,713	4.3%
Gasto por intereses arrendamiento	991	1,434	(30.9%)	2,024	2,129	(4.9%)
Ingreso por intereses	(6,496)	(7,170)	(9.4%)	(11,199)	(19,460)	(42.5%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	4,621	11,122	(58.5%)	4,621	38,717	(88.1%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	210	139	51.1%	405	348	16.4%
Total	143,483	145,364	(1.3%)	278,070	292,447	(4.9%)

Las variaciones en el costo financiero en el 2T24 y el 6M24 fueron ocasionados principalmente por el incremento en los gastos por intereses ante el aumento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros; así como, por los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados que han sido registrados en resultados, indirectamente influenciados por los incrementos de las tasas mencionadas anteriormente.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio de 2024, fue de MXN\$111.1 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$56.9 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 95.4% 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2024, fue de MXN\$128.6 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$190.4 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un decremento de 34.2%, ocasionado principalmente por la reducción en la valuación de las propiedades reconocida al cierre del 1T24.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Ingresos por arrendamiento	337,004	326,473	3.2%	676,046	649,584	4.1%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,256	20,700	(26.3%)	32,890	40,151	(18.1%)
Estimación para cuentas incobrables	4,502	(4,118)	209.3%	6,872	(8,903)	177.2%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(50,095)	(46,861)	6.9%	(101,229)	(96,114)	5.3%
Costo de personal operativo	(12,769)	(12,369)	3.2%	(25,138)	(24,738)	1.6%
Total NOI	293,898	283,825	3.5%	589,441	559,980	5.3%
Margen de NOI ⁽²⁾	82.4%	82.7%	(0.4%)	82.3%	82.2%	0.1%

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

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

Los ingresos y NOI consolidados por el 2T24 y 6M24, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado como consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios. 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	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Ingresos totales	352,260	347,173	1.5%	708,936	689,735	2.8%
Costos de operación	(48,212)	(44,978)	(7.2%)	(97,463)	(92,368)	(5.5%)
Gastos de operación	(75,402)	(80,221)	6.0%	(160,238)	(174,333)	8.1%
Otros ingresos, neto	70,101	4,939	1319.3%	10,574	155,744	(93.2%)
Utilidad de operación	298,747	226,913	31.7%	461,809	578,778	(20.2%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(72,901)	(9,467)	(670.1%)	(13,400)	(157,106)	91.5%
Gastos no operativos	-	-	0.0%	-	320	100.0%
Depreciación y amortización	5,380	3,815	41.0%	10,091	7,682	31.4%
EBITDA	231,226	221,261	4.5%	458,500	429,674	6.7%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	64.8%	64.5%	0.3%	64.1%	63.1%	0.9%

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

(2) Margen de 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\$231.2 millones para el 2T24 y MXN\$458.5 millones para el 6M24, lo cual representa incrementos del 4.5% y 6.7% respectivamente, comparados contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

Conciliación FFO y FFO Ajustado	2T24	2T23	Var. %	6M24	6M23	Var. %
Utilidad neta	111,106	56,861	95.4%	128,632	190,418	(32.4%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(72,901)	(9,467)	(670.1%)	(13,400)	(157,106)	91.5%
Depreciación y amortización	5,380	3,815	41.0%	10,091	7,682	31.4%
Intereses devengados	150,389	143,418	4.9%	294,097	279,222	5.3%
Intereses pagados	(150,389)	(151,283)	0.6%	(294,097)	(283,973)	(3.6%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	4,621	11,122	(58.5%)	4,621	38,717	(88.1%)
Otros gastos no operativos, neto	(1,854)	-	100.0%	(2,703)	3,607	(174.9%)
Impuestos a la utilidad diferidos	22,636	741	2954.8%	9,190	51,298	(82.1%)
FFO	68,988	55,207	25.0%	136,431	129,865	5.1%
CAPEX de mantenimiento	(5,610)	(3,464)	(62.0%)	(7,754)	(7,245)	(7.0%)
FFO Ajustado	63,378	51,743	22.5%	128,677	122,620	4.9%

(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 2T24 alcanzó \$68.9 millones y \$136.4 millones para el 6M24, mostrando incrementos de 25.0% y 5.1% respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones se deben principalmente 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	195,757	173,910	12.6%
Efectivo restringido	100,256	100,256	0.0%
Total	296,013	274,166	8.0%

El incremento en el saldo de efectivo al 30 de junio de 2024 corresponde principalmente a 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	1,089	10,364	(89.5%)

Las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2024 ascendieron a MXN\$1.1 millones, mostrando un decremento de MXN\$9.7 millones o 89.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. La variación se debe principalmente a 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. Al cierre de del 2T24, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio de 95%.

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	244,237	360,824	(32.3%)

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2024 ascendieron a MXN\$244.2 millones, mostrando una disminución de MXN\$116.6 millones o 32.3% 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	10,551,572	10,533,465	0.2%

Las propiedades de inversión incluyen 26 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de junio de 2024, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$10,551.6 millones, mostrando un incremento de MXN\$18.7 millones o 0.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era de MXN\$10,533.5 millones. Esto 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	45,713	37,771	21.0%
Derechos de uso de arrendamiento	56,833	63,099	(9.9%)

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de junio de 2024 ascendió a MXN\$45.7 millones, mostrando un incremento por MXN\$7.9 millones o 21.0% 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 junio de 2024 ascendieron a MXN\$56.8 millones, mostrando un decremento de 9.9% 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"	895,293	897,818	(0.3%)

Las otras inversiones permanentes al 30 de junio de 2024 ascendieron a MXN\$895.3 millones, mostrando un decremento de MXN\$2.5 millones o 0.3% 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 2T24, 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	54,142	62,665	(13.6%)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2024 es de MXN\$54.1 millones, que un decremento de MXN\$8.5 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era MXN\$62.7 millones. La variación en este rubro corresponde a los cargos a resultados y al resultado integral de la valuación de los instrumentos de cobertura de tasas de interés mantenido por PLANIGRUPO.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2024	2023	Var. %
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	1,279,311	1,315,204	(2.7%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	158,653	169,446	(6.4%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	160,382	229,696	(30.2%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	108	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	37,786	72,471	(47.9%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	5,850	5,850	0.0%
Total	1,641,982	1,792,775	(8.4%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente a la disminución de impuestos y gastos acumulados por MXN\$69.3 millones, ocasionada por cancelaciones de provisiones y aplicaciones de impuestos,

principalmente IVA, así como por la reducción de impuestos a la utilidad de \$34.7 millones por el pago del impuesto anual; y, a los pagos de principal e intereses y deuda en la porción circulante por MXN\$35.9 millones.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2024	2023	Var. %
Vencimiento circulante	1,279,311	1,315,204	(2.7%)
Deuda a largo plazo	3,444,973	3,474,292	(0.8%)
Total	4,724,284	4,789,496	(1.4%)

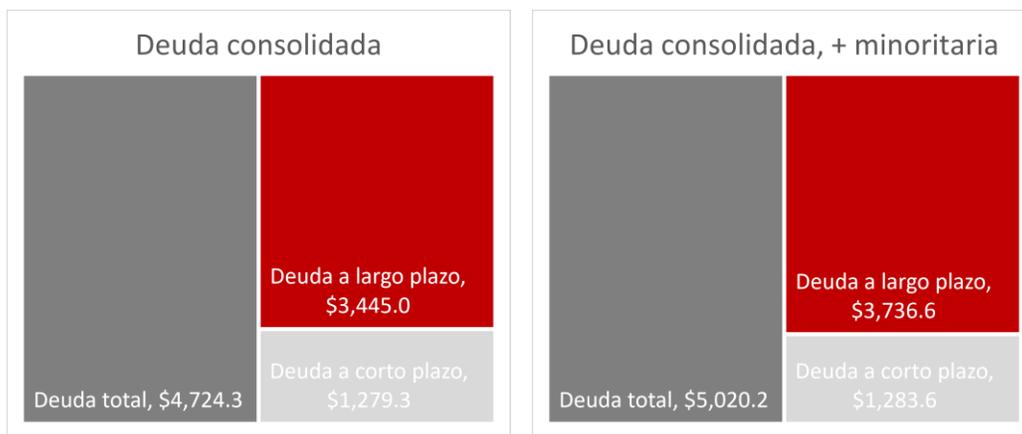
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los pagos de principal efectuados durante el periodo conforme a las tablas de amortización correspondientes.

PLANIGRUPO cuenta con dos créditos con Metlife México, S. A. (“Metlife”) que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN\$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por MXN\$325.5 millones correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. En la fecha antes mencionada, se firmó la extensión de ambos créditos, aplazando sus vencimientos hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente. La administración de PLANIGRUPO se encuentra en negociaciones con Metlife y otras instituciones financieras para el refinanciamiento de dichos créditos en el 3T24.

Perfil de deuda

Institución financiera	Tasa	Moneda	Hasta 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	Más de 4 años	Deuda total
Metlife	11.06%	MXN	1,095,657	18,657	20,867	1,687,658	-	2,822,840
BBVA	9.98%	MXN	83,654	101,222	118,941	141,691	1,355,936	1,801,444
HSBC	13.19%	MXN	100,000	-	-	-	-	100,000
Deuda consolidada	10.69%		1,279,311	119,879	139,808	1,829,349	1,355,936	4,724,284
Citibanamex ⁽¹⁾	10.64%	MXN	4,257	5,990	6,592	7,253	271,777	295,869
Minoritaria	10.64%		4,257	5,990	6,592	7,253	271,777	295,869
Total	10.69%		1,283,568	125,869	146,400	1,836,602	1,627,713	5,020,153

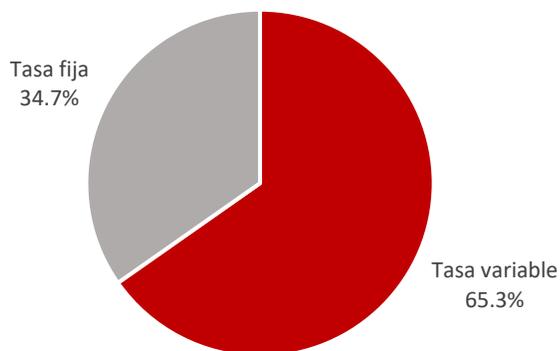
(1) Cifras ajustadas a la participación de PLANIGRUPO de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 60.0%



El LTV de PLANIGRUPO al 2T24 fue de 35.4% sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, de 34.3% considerando la propiedad con participación no controladora.

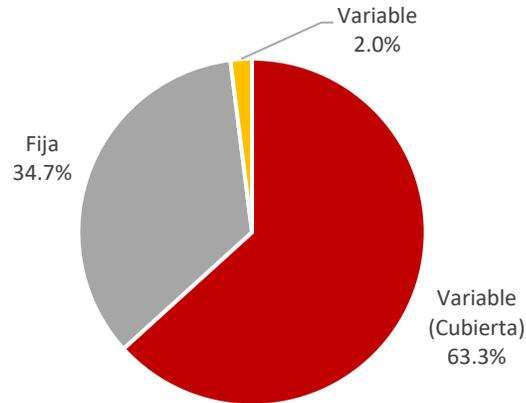
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

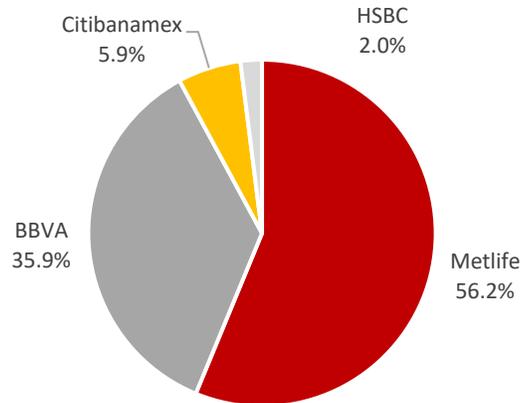


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es de 10.68% al 30 de junio de 2024.

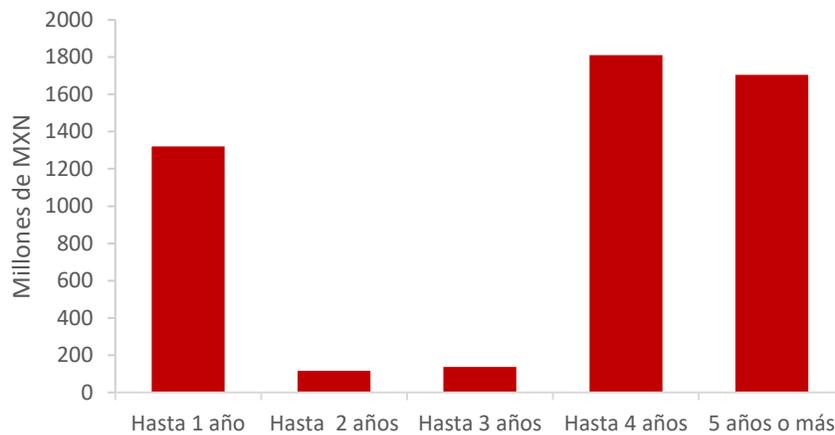
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

El saldo del capital social al 30 de junio de 2024 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2023.

Al cierre del 2T24, 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 junio 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 junio de 2024, nuestra liquidez era de MXN\$614.6 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 4.8% de nuestros activos totales.

Al 30 de junio de 2024, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$1,027.4 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, nos encontramos en negociaciones finales con una institución financiera para concretar el refinanciamiento de los créditos con vencimiento en la segunda mitad del 2024. 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 junio 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 junio de 2024, incurrimos en inversiones de capital por \$3.5 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Exposición, riesgos y contingencias

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

Al 30 de junio de 2024, el 96.6% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo. El valor razonable es de MXN\$61.2 millones.

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

Al 30 de junio de 2024, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$1,027.4 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, nos encontramos en negociaciones finales con una institución financiera para concretar el refinanciamiento de los créditos con vencimiento en la segunda mitad del 2024. Actualmente no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de junio 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 Segundo trimestre de 2024 se concretaron, entre otras, las siguientes actividades:

- Se comenzaron las definiciones necesarias para actualizar nuestra matriz de materialidad
- Se actualizó el código de ética
- 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
- Se definió el tipo de sistema, el cual será automatizado y servirá para medir el consumo energético y de agua en nuestros centros comerciales
- 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.
- En coordinación con autoridades municipales se realizaron campañas de vacunación atendiendo a 1,120 personas en nuestras operaciones de Macroplaza del Valle y Tijuana
- En conjunto con Grupo Alen, se recolectó para reciclaje de PET 6.7 toneladas el equivalente a 12 tCO₂ que se dejarán de emitir
- Continuamos con la campaña del “Banco de Tapitas” que apoya a niños con cáncer a través de quimioterapias, al cierre del 2T24 logrando 500.
- Expo Adulto Mayor: Se llevó a cabo en las plazas Bella Huinalá y Urban Village, en donde tuvimos 22,000 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 19 de abril 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 al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022. 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 22 de abril de 2024, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Primer Trimestre de 2024.
3. El 3 de mayo de 2024, PLANIGRUPO informó al público inversionista que, después de la aprobación por parte de la asamblea de tenedores de PLANICK 12, PLANIGRUPO llegó a un acuerdo con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/4310 y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/3095, como cedentes, para la adquisición (la "Adquisición"), a través de la cesión de los derechos fideicomisarios correspondientes, de los centros comerciales denominados Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, y Plaza Real Reynosa (el "Portafolio"), sujeto a ciertos ajustes en términos usuales para este tipo de operaciones.

El Portafolio es actualmente administrado por una subsidiaria de la Sociedad. La Adquisición se encuentra sujeta, entre otras, a la autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica y la aprobación por parte de la asamblea de accionistas de la Sociedad. Se espera que la Adquisición concluya en el segundo semestre de 2024.

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 2T24 Y DE MXN\$589.4 millones durante el 6M24, 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 estimaciones 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 segundo trimestre 2024.

Fecha: lunes 29 de julio 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	2T24	2T23	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 304,734	294,638	3.4%
Honorario por administración inmobiliaria	1,883	3,766	(50.0%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,256	20,700	(26.3%)
Total de ingresos	321,873	319,104	0.9%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(45,284)	(40,709)	11.2%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	4,673	(3,333)	(240.2%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	(1,883)	(100.0%)
Sueldos y salarios	(36,804)	(45,686)	(19.4%)
Depreciación y amortización	(3,504)	(1,507)	132.5%
Gastos generales	(39,936)	(35,572)	12.3%
Total de costos y gastos de operación	(120,855)	(128,690)	(6.1%)
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	70,219	13,769	410.0%
Otros ingresos, neto	2,261	(4,527)	(149.9%)
Total de otros gastos, neto	72,480	9,242	684.2%
Utilidad de operación	273,498	199,656	37.0%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(144,157)	(139,839)	3.1%
Gasto por intereses arrendamiento	(991)	(1,434)	(30.9%)
Ingreso por intereses	6,496	7,170	(9.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(4,621)	(11,122)	(58.5%)
Pérdida en cambios, neta	(210)	(139)	51.1%
Costo financiero, neto	(143,483)	(145,364)	(1.3%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	21,666	15,467	40.1%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	151,681	69,759	117.4%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(17,939)	(12,157)	47.6%
Diferidos	(22,636)	(741)	2954.8%
Total impuestos a la utilidad	(40,575)	(12,898)	214.6%
Utilidad neta consolidada	\$ 111,106	56,861	95.4%
Otros resultados integrales	(3,902)	12,099	(132.3%)
Resultado integral consolidado	\$ 107,204	12,099	786.1%

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

Estados Consolidados de Resultado Integral	6M24	6M23	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 613,468	587,454	4.4%
Honorario por administración inmobiliaria	3,766	7,491	(49.7%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	32,890	40,151	(18.1%)
Total de ingresos	650,124	635,096	2.4%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(91,547)	(81,223)	12.7%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	7,602	(8,021)	(194.8%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	(3,745)	(100.0%)
Sueldos y salarios	(83,481)	(109,041)	(23.4%)
Depreciación y amortización	(6,339)	(4,254)	49.0%
Gastos generales	(75,432)	(74,220)	1.6%
Total de costos y gastos de operación	(249,197)	(280,504)	(11.2%)
Otros ingresos (gastos):			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	17,230	148,208	(88.4%)
Otros gastos, neto	3,093	(1,343)	(330.3%)
Total de otros gastos, neto	20,323	146,865	(86.2%)
Utilidad de operación	421,250	501,457	(16.0%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(282,219)	(270,713)	4.3%
Gasto por intereses arrendamiento	(2,024)	(2,129)	(4.9%)
Ingreso por intereses	11,199	19,460	(42.5%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(4,621)	(38,717)	(88.1%)
Pérdida en cambios, neta	(405)	(348)	16.4%
Costo financiero, neto	(278,070)	(292,447)	(4.9%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	32,427	50,947	(36.4%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	175,607	259,957	(32.4%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(37,785)	(18,241)	107.1%
Diferidos	(9,190)	(51,298)	(82.1%)
Total impuestos a la utilidad	(46,975)	(69,539)	(32.4%)
Utilidad neta consolidada	\$ 128,632	190,418	(32.4%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(3,902)	35,871	(110.9%)
Resultado integral consolidado	\$ 124,730	169,428	(26.4%)

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera	2024	2023	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 195,757	173,910	12.6%
Cuentas por cobrar, neto	1,089	10,364	(89.5%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	244,237	360,824	(32.3%)
Pagos anticipados	166,044	129,843	27.9%
Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo	7,504	7,504	0.0%
Total de activo circulante	614,631	682,445	(9.9%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10,551,572	10,533,465	0.2%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	45,713	37,771	21.0%
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	49,329	53,081	(7.1%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	-	2,514	(100.0%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	895,293	897,818	(0.3%)
Impuestos a la utilidad diferidos	424,891	414,432	2.5%
Instrumentos financieros derivados	54,142	62,665	(13.6%)
Activos intangibles	35,739	35,739	0.0%
Depósitos en garantía	20,470	10,402	96.8%
Efectivo restringido	100,256	100,256	0.0%
Total de activo no circulante	12,177,405	12,148,143	0.2%
Total del activo	\$ 12,792,036	12,830,588	(0.3%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,279,311	1,315,204	(2.7%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	158,653	169,446	(6.4%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	160,382	229,696	(30.2%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	108	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	37,786	72,471	(47.9%)
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	5,850	5,850	0.0%
Total de pasivo circulante	1,641,982	1,792,775	(8.4%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,444,973	3,474,292	(0.8%)
Impuestos a la utilidad diferidos	887,397	871,114	1.9%
Rentas anticipadas	53,264	53,612	(0.6%)
Depósitos en garantía	70,675	70,966	(0.4%)
Obligaciones por beneficios al retiro	10,402	10,728	(3.0%)
Pasivo por derechos de uso a largo plazo	47,506	53,376	(11.0%)
Total de pasivo no circulante	4,514,217	4,534,088	(0.4%)
Total del pasivo	6,156,199	6,326,863	(2.7%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Pagos basados en acciones	103,543	96,161	7.7%
Utilidades retenidas	2,134,357	1,752,601	21.8%
Utilidad neta	128,632	381,756	(66.3%)
Otros resultados integrales	14,882	18,784	(20.8%)
Total de capital contable	6,635,837	6,503,725	2.0%
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,792,036	12,830,588	(0.3%)

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	6M24	6M23	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 128,632	190,418	(32.4%)
Ajustes por:			
Disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	(17,230)	(148,208)	(88.4%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(32,427)	(50,947)	(36.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	4,621	38,717	(88.1%)
Depreciación y amortización	2,673	826	223.6%
Amortización derechos arrendamiento	3,666	3,428	6.9%
Impuestos a la utilidad	46,975	69,538	(32.4%)
Intereses a favor	(11,199)	(19,460)	(42.5%)
Intereses a cargo	284,243	272,842	4.2%
Subtotal	409,954	357,154	14.8%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	9,275	(5,255)	(276.5%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	17,378	45,314	(61.6%)
Pagos anticipados	(36,200)	(31,933)	13.4%
Otros activos	(10,068)	595	(1792.1%)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	3,332	(155,687)	(102.1%)
Anticipo de rentas	1,272	36,233	(96.5%)
Impuestos y gastos acumulados	30,595	25,807	18.6%
Participación de los trabajadores en la utilidad	(135)	(1,651)	(91.8%)
Beneficio a los empleados	(326)	(675)	(51.7%)
Pagos basados en acciones	7,382	(10,170)	(172.6%)
Impuestos a la utilidad pagados	(62,453)	(60,216)	3.7%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	370,006	199,516	85.5%
Actividades de inversión:			
Inversión en propiedades de inversión	(3,483)	(4,227)	17.6%
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(10,615)	1,988	634.0%
Distribuciones de fideicomiso asociado	34,952	29,725	(17.6%)
Intereses cobrados	11,199	19,460	42.5%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	32,053	46,946	(31.7%)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes	(25,576)	-	100.0%
Pagos del principal de préstamos	(85,984)	(72,627)	(18.4%)
Intereses pagados	(263,471)	(247,421)	6.5%
Pago de arrendamientos	(5,181)	(7,774)	(33.4%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(380,212)	(327,822)	16.0%
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	21,847	(81,360)	(126.9%)
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	\$ 296,013	328,204	(9.8%)

* * * * *



Conferencia telefónica

Fecha: lunes 29 de julio 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 2T24, por favor utilice el siguiente enlace:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_fKNpv2CxQNYidx16Ob_4bQ

Publicación de Resultados del Segundo Trimestre de 2024: 26 de julio de 2024 (después del cierre del mercado).

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