



Reporte Cuarto Trimestre 2023

Para más información contactar a:

Director de Finanzas

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

Relación con Inversionistas

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

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2023

Ciudad de México, a 22 de abril 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 cuarto trimestre del 2023 (“4T23”) y del año terminado el 31 de diciembre de 2023 (2023).

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

Planigrupo actualmente es propietario al 100% de 26 centros comerciales, cuenta con participación no controladora en uno; 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.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

En este trimestre, continuamos con el proceso de homologación de prácticas, políticas, y procedimientos con Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., y México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C. V., ambas subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. (“Grupo México”).

Durante el cuarto trimestre y el año 2024, el desempeño de Planigrupo mostró crecimientos por arriba de la inflación.

Mantenemos nuestro compromiso de continuar como una empresa pública, transparente y con un robusto gobierno corporativo.

En cuanto al desempeño del cuarto trimestre del 2023 vs. el cuarto trimestre del 2022 tenemos lo siguiente:

- La renta promedio (correspondiente a 26 plazas propias, una coadministrada y nueve administradas) se incrementó de 175.9 en el cuarto trimestre de 2022 a 185.1 al cuarto trimestre de 2023. Esto representó un incremento del 5.2%.
- La ocupación de las 27 plazas propias al cierre del cuarto trimestre pasó de 94.3% a 95.3%. De nuestra cartera total (36 plazas), al cierre del cuarto trimestre la ocupación se incrementó de 92.1% a 93.7%.
- Durante el cuarto trimestre del 2023, respecto del mismo periodo del año pasado, los ingresos netos se incrementaron 4.5%, el NOI 6.6% y el EBITDA disminuyó en 1.1%, esto último provocado principalmente por una partida no recurrente registrada en diciembre de 2022 que redujo el costo de ese trimestre.
- El margen NOI paso de 83.0% a 84.7% respecto al cuarto trimestre del año anterior y el Margen EBITDA disminuyó de 69.4% a 65.7% por la partida no recurrente registrada en diciembre de 2022, mencionada anteriormente.

Ahora, en cuanto al desempeño del año completo del 2023 vs. el año completo 2022, recalcamos lo siguiente:

- Los visitantes a centros comerciales de nuestra cartera total (27 propias y nueve administradas) se incrementaron de 102.5 millones en el 2022 a 104.7 millones al término en el 2023. Esto representó un incremento del 2.2%.
- Durante del 2023 en comparación con 2022, los ingresos totales incrementaron 6.7%, los ingresos netos el 9.1%, el NOI 10.6% y el EBITDA 13.6%.
- El margen NOI pasó de 81.9% a 83.0% y el Margen EBITDA se incrementó de 61.2% a 63.7%.
- Es importante mencionar que estas cifras no solo son superiores a las conseguidas previas a la pandemia, sino que son cifras y márgenes récord en la historia de este conjunto de plazas.

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

- Como resultado del nearshoring, especialmente en la zona norte del país, la dinámica de la economía también mejora la perspectiva del consumo y afluencia en nuestras plazas. 59% de nuestro ABR se encuentra en la zona norte del país en línea con un 41% de concentración de la inversión extranjera directa de los últimos cuatro años.
- La confianza del consumidor continua con una tendencia positiva de acuerdo a las cifras preparadas en conjunto por el INEGI y el Banco de México. Al cierre de diciembre de 2023 llegó a 46.8 puntos, esto representa un crecimiento anual del 8.3%.
- De acuerdo con la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en diciembre, las tiendas totales incrementaron sus ventas en un 8.4% y tiendas iguales en un 5.4%, ambas en términos anuales.
- La Inflación oficial anual al término del cuarto trimestre de 2023 fue del 4.66%.
- La TIIIE de 28 días se encuentra 0.74 puntos porcentuales por encima del año anterior, habiendo pasado de 10.76% en diciembre de 2022 a 11.50% en diciembre de 2023.

Durante el cuarto trimestre, se continuó con la estrategia ASG. Se realizaron capacitaciones al equipo de control al equipo directivo. Es importante resaltar que se impartió un taller de inclusión y derechos humanos a todos los colaboradores de Planigrupo.

Continuamos con nuestro compromiso con la sociedad, a través de iniciativas como en materia de reciclaje como el “Banco de Tapitas”, se instalaron centros de acopio para apoyar a los damnificados por el huracán Otis, campañas de vacunación en conjunto con entidades de gobierno, así como otras actividades que apoyan el bienestar de las comunidades donde tenemos presencia.

Como resultado de una visión enfocada en el largo plazo, acompañada de un manejo conservador de la caja de la empresa, el control adecuado de gastos y la retención de inquilinos y del personal clave; la empresa 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 alta calidad que sean identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporadas mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades de crecimiento que se puedan presentar en el corto y 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 4T23 fue de 580,000 m².
- Durante el 4T23, en nuestras plazas (propias y administradas) **se recibieron 27.0 millones de visitantes**, acumulando así en el 2023 104.7 millones.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 4T23 en nuestras plazas (propias y administradas) fue de 93.7%, 1.6 pp más que el 92.1% observado al cierre del 4T22. Respecto de las plazas propias, fue de 95.3%, 1.0 pp mayor que el del mismo periodo del 2022.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T23 fue de 185.1 pesos mexicanos, comparado con 175.9 pesos mexicanos en el 4T22. Esto representa un incremento del 5.2%.
- La **cobranza** del año 2023 fue del 99.9%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 4T23 alcanzaron MXN\$346.3 millones y MXN\$1,369.7 para el año 2023. Lo que resulta en un incremento del 4.5% y del 8.8% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 4T23 alcanzó MXN\$293.1 millones y MXN\$1,136.2 para el año 2023. Lo que resulta en un incremento del 6.5% y del 10.2% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 4T23 alcanzó MXN\$213.8 millones y MXN\$861.7 para el año 2023. Esto implica una disminución del 7.1% y un incremento del 11.8% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$59.6 millones para el 4T23 y MXN\$275.6 para el año 2023. Esto representó una disminución del 24.1% contra el 4T22 y un incremento del 151.8% contra el año 2022, generado principalmente por un mejor desempeño financiero.

- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$10.5 millones en el 4T23 y MXN\$215.3 para el año 2023. Esto implica una disminución del 80.0% contra el 4T22 y un incremento de 209.7% contra 2022, en línea con el aumento experimentado en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 31 de diciembre de 2023 es de MXN\$4,789.5 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$5,087.5 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	4T23	4T22	Var. %
Propiedades Planigrupo:			
Número de propiedades	27	27	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	580,000	580,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	95.3%	94.3%	1.0pp
Propiedades Administradas:			
Número de propiedades	36	36	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	780,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	93.7%	92.1%	1.6pp

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

Indicadores financieros	4T23 ⁽¹⁾	4T22 ⁽¹⁾⁽³⁾	Var. %	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾⁽³⁾	Var. %
Ingresos totales	341,850	335,117	2.0%	1,380,631	1,293,523	6.7%
Estimación para cuentas incobrables ⁽⁴⁾	4,488	(3,734)	(220.2%)	(10,919)	(34,193)	(68.1%)
Ingresos totales, netos	346,338	331,383	4.5%	1,369,712	1,259,330	8.8%
NOI	293,119	275,116	6.5%	1,136,159	1,031,110	10.2%
Margen de NOI ⁽²⁾	84.6%	83.0%	1.6%	82.95%	81.9%	1.1%
EBITDA	213,778	230,103	(7.1%)	861,737	770,649	11.8%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	61.7%	69.4%	(7.7%)	62.9%	61.2%	1.7%
FFO	59,642	78,572	(24.1%)	275,635	109,476	151.8%
FFO Ajustado	10,512	52,513	(80.0%)	215,251	69,492	209.7%
Deuda total (millones)	5,088	5,251	(3.1%)	5,088	5,251	(3.1%)
LTV	34.8%	35.3%	(0.5%)	34.8%	35.3%	(0.5%)

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

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

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

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

Indicadores post separación CKD

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

Los resultados financieros reportados en el 4T22 contienen información relacionada con las operaciones de propiedades separadas, las cuales fueron excluidas de las métricas mostradas en el presente reporte para efectos de comparabilidad del desempeño financiero de PLANIGRUPO. Dichas operaciones se muestran en los estados financieros del 4T22 bajo el concepto de “Utilidades por operaciones discontinuadas”.

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

Indicadores financieros (27 propiedades)	4T22 Reportado	Operaciones discontinuadas	4T22 Proforma	2022 Reportado	Operaciones discontinuadas	2022 Proforma
Ingresos totales	433,931	(98,814)	335,117	1,676,745	(383,222)	1,293,523
Estimación para cuentas incobrables	(4,996)	1,262	(3,734)	(38,429)	4,236	(34,193)
Ingresos totales, netos	428,935	(97,552)	331,383	1,638,316	(378,986)	1,259,330
NOI	355,482	(80,366)	275,116	1,352,619	(321,509)	1,031,110
Margen de NOI	82.9%	82.4%	83.0%	82.6%	84.8%	81.9%
EBITDA	300,924	(70,821)	230,103	1,053,193	(282,544)	770,649
Margen de EBITDA	70.2%	72.6%	69.4%	64.3%	74.6%	61.2%
FFO	108,068	(29,496)	78,572	323,337	(132,921)	190,416
FFO Ajustado	82,571	(30,058)	52,513	278,693	(128,261)	150,432
Deuda total (millones)	6,915	(1,664)	5,251	6,915.3	(1,664)	5,251
LTV	39.0%	(3.7%)	35.3%	39.0%	(3.7%)	35.3%

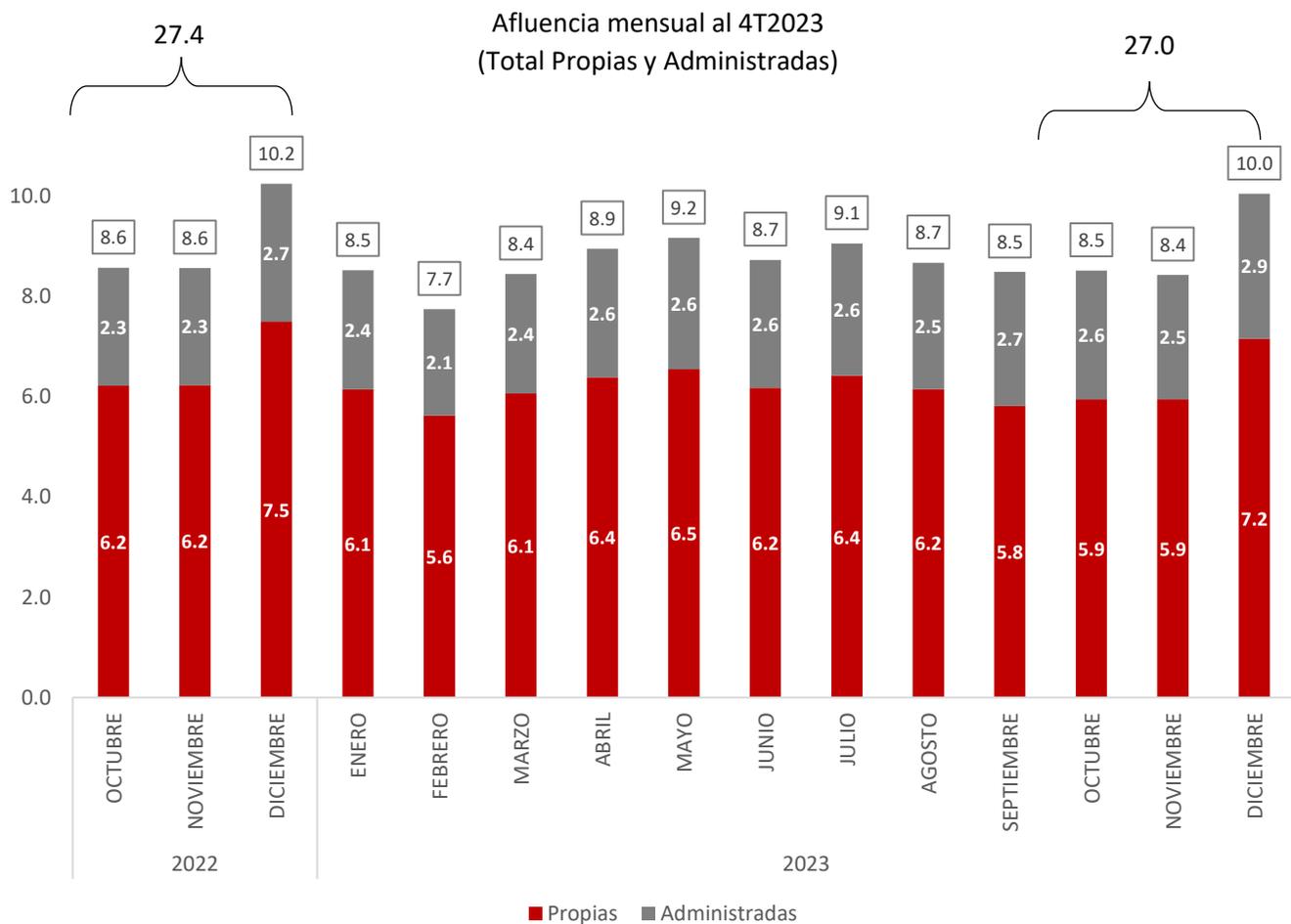
RESUMEN OPERATIVO

PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 4T23, 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 4T23 es propiedad de terceros.

Afluencia de visitantes

Durante el 4T23, la afluencia confirma la confianza de nuestros visitantes. En los centros comerciales propios y administrados se alcanzaron 27.0 millones de visitantes, un decremento del 1.4% respecto al mismo periodo de 2022, pero acumulando 104.7 millones de visitantes en el año 2023, cifra que es 2.2% superior respecto a la del 2022.



Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

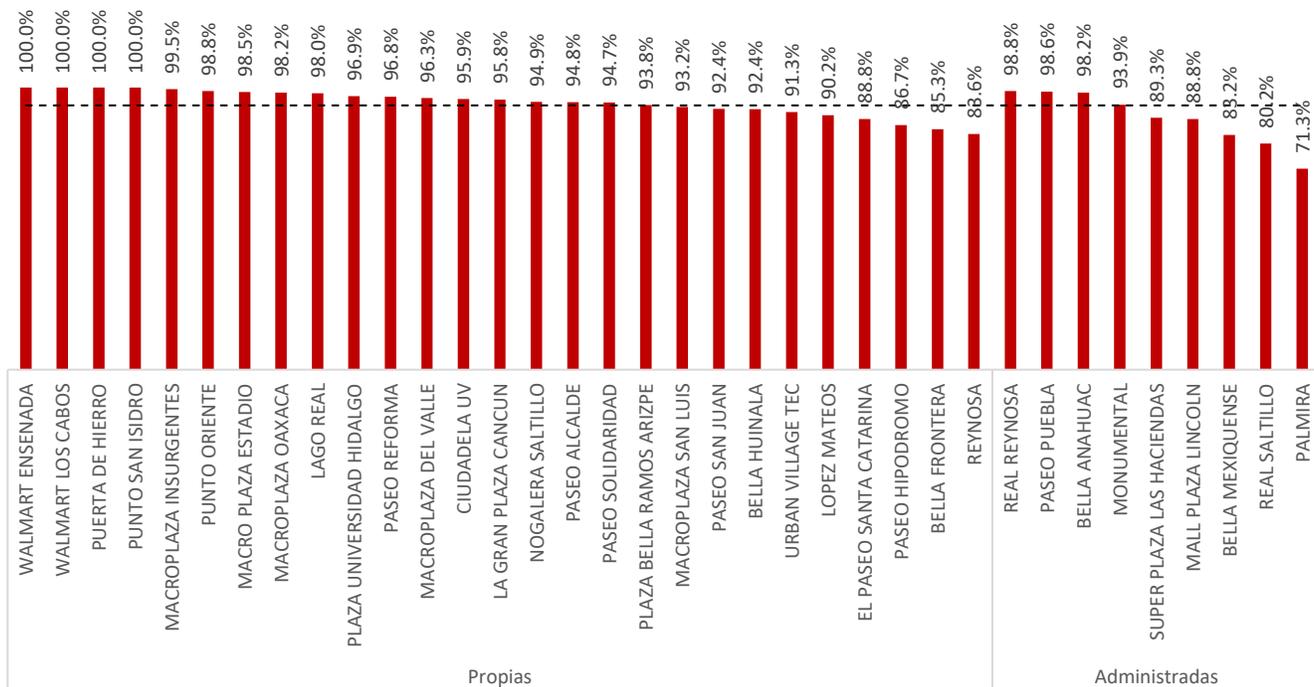
Al cierre del 4T23, los 36 centros comerciales, propios y administrados, totalizaron aproximadamente 780,000 m² de ABR. Los centros comerciales, propios y administrados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



Ocupación

Al 4T23, la tasa de ocupación de la cartera total, propia y administrada fue del 93.7%, un incremento de 1.6 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 3T2023
(Total Propias y Administradas)

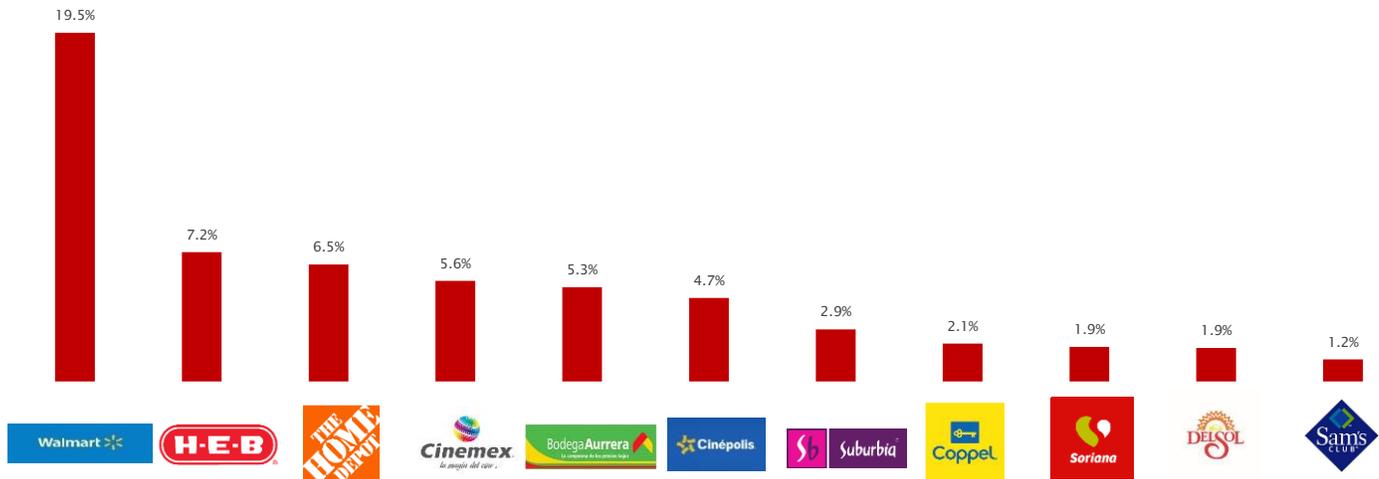


Al cierre del 4T23, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Ensenada, Los Cabos, Punto San Isidro (100.0%) y Puerta de Hierro (100.0%), seguidos de Macro Plaza Insurgentes (99.5%), Plaza Punto Oriente (98.8%) y Macro Plaza Estadio (98.5%).

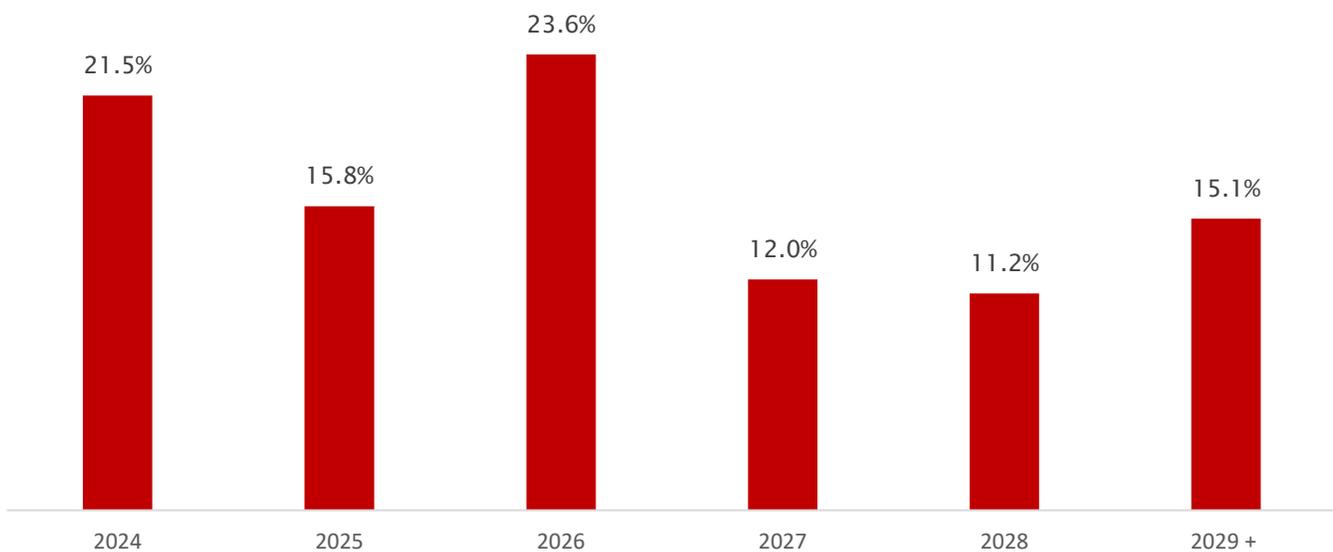
Distribución y Vencimiento de Contratos

Al cierre del 4T23, 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 cuarto trimestre de 2023, considerando las 27 propiedades, contábamos con más de 1,850 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 850 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 25.1% de nuestra ABR.

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

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

Al cierre del 4T23, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 3.5 años, con tiendas que no son ancla es de 2.5 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.5 años.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T23 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$) ^[1]	NOI 2023 (MXN\$) ^[1]
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	25,883	8.85%	108,327	83,279
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	21,972	7.51%	89,246	68,222
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	21,422	7.32%	86,259	68,639
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	22,408	7.66%	84,569	68,737
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	16,212	5.54%	82,314	52,904
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	19,835	6.78%	81,474	68,565
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	20,530	7.02%	79,097	67,895
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	19,518	6.67%	73,206	61,500
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	16,895	5.77%	67,176	56,502
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,027	3.77%	44,618	35,319
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,595	3.62%	40,861	31,144
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	10,214	3.49%	40,779	35,241
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,119	2.77%	33,787	25,240
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,109	2.43%	27,860	23,525
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,112	2.43%	27,718	22,208

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T23 (MXN\$) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$) ^[1]	NOI 2023 (MXN\$) ^[1]
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,191	2.46%	27,591	22,397
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,342	2.17%	24,827	23,736
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	6,243	2.13%	24,184	20,946
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,769	1.97%	22,642	16,061
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,813	1.99%	20,977	16,083
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,301	1.81%	20,180	16,585
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	4,198	1.43%	20,176	18,562
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,955	1.35%	16,081	11,695
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,358	1.15%	13,390	12,313
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,154	1.08%	12,566	9,169
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,432	0.83%	9,639	6,076
TOTAL CONTROLADAS^[2]					292,607	100%	1,179,544	942,543

^[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 4T23 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$)	NOI 4T23 (MXN\$)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	29,854	100%	116,273	100,185

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 31 de diciembre de 2023, si bien siguen siendo administradas por PLANIGRUPO, ya no cuenta con dicha participación controladora.

Propiedades administradas	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T23 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$)	NOI 2023 (MXN\$)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	23,389	19.79%	95,708	77,235
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	19,651	16.62%	78,641	66,718
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	14,209	12.02%	56,458	46,103
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	14,131	11.95%	54,355	39,724
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,982	10.98%	51,996	41,208
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,349	8.75%	37,465	21,720
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	9,166	7.75%	35,196	25,345
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	7,397	6.26%	27,818	20,005
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,933	5.87%	27,059	17,244
Total propiedades administradas					118,207	100%	464,696	355,302

Centros comerciales propios, de Planigrupo

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
Macroplaza Insurgentes ⁽¹⁾	Baja California	2006	2007	dic-06	55,024	9.5%	99.5%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,991	7.2%	94.9%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,413	7.0%	96.8%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	37,846	6.5%	88.8%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,518	6.0%	96.3%
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	32,571	5.6%	95.9%
Urban Village Tec	Nuevo León	2015	2017	sep-15	28,680	4.9%	91.3%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	26,956	4.6%	95.8%
Plaza Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,610	4.6%	98.0%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,408	4.6%	98.2%
Lopez Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,210	3.8%	90.2%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,038	3.3%	93.2%
Plaza Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,560	3.2%	98.8%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,558	3.0%	98.5%
Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,398	3.0%	96.9%
Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.8%	100.0%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,924	2.7%	93.8%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,615	2.7%	92.4%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,319	2.3%	94.7%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	2.1%	94.8%
Plaza Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	9,939	1.7%	100.0%
Plaza los Cabos	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	9,891	1.7%	100.0%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.6%	85.3%
Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.5%	83.6%
Plaza Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,390	1.4%	100.0%
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,499	1.3%	92.4%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,510	1.3%	86.7%
Total					580,000	100%	

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

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

Centros comerciales administrados por PLANIGRUPO

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,939	18.0%	98.8%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,270	14.6%	71.3%
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,882	13.9%	88.8%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	13.7%	98.2%
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%	80.2%
Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,546	8.3%	89.3%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	5.4%	98.6%
Total					200,000	100%	

Nota: Total redondeando hacia abajo para efectos prácticos

Principales tiendas ancla por centro comercial

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T23	Anclas
Macroplaza Insurgentes ⁽²⁾	Baja California	2007	55,024	3,017,048	Walmart, Sam's y Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,991	1,198,301	HEB, Cinépolis y Home Depot
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,413	1,422,834	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,630,454	Walmart, Suburbia y Cinemex
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,518	1,081,121	Walmart y Cinépolis
Urban Village Ciudadela ⁽¹⁾	Jalisco	2010	32,571	643,177	Walmart, Cinépolis y Caliente
Urban Village Tec	Nuevo León	2017	28,680	993,725	HEB y Del Sol
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,956	1,334,465	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Lago Real	Nayarit	2008	26,610	1,161,702	Walmart y Cinépolis
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,408	1,397,930	Walmart, Suburbia y Cinemex
Lopez Mateos	Chihuahua	1995	22,210	549,566	Soriana
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	671,978	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Plaza Punto Oriente	Jalisco	2011	18,560	ND ⁽³⁾	Home Depot y Cinépolis
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	651,215	Walmart y Cinemex
Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	2006	17,398	956,432	Bodega Aurrerá
Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ⁽³⁾	Home Depot y Office Max
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,924	690,604	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,615	470,388	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	320,945	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	460,905	Walmart y Cinemex
Plaza Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ⁽³⁾	Walmart

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T23	Anclas
Plaza Los Cabos	Baja California Sur	2010	9,891	ND ^[3]	Walmart
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,056	318,906	Bodega Aurrerá
Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,390	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	75,187	Cinemex

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

^[1] Propiedad redesarrollada

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

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

Centros Comerciales administrados	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 2T23	Anclas
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,939	1,244,004	HEB, Cinemex y Home Depot
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,270	606,787	Chedraui, Cinemex
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,882	1,063,056	HEB, Suburbia y Cinemex
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,233,544	HEB y Cinemex
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,792	823,233	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,261	682,641	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,571	1,131,588	HEB y Cinemex
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,546	711,757	Bodega Aurrerá
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	440,698	Walmart

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

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

Resultados de las operaciones

Ingresos

Ingresos	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	292,607	289,803	1.0%	1,179,544	1,121,633	5.2%
Honorario por administración inmobiliaria	1,904	1,829	4.1%	13,202	18,292	(27.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,800	19,381	(13.3%)	75,067	67,887	10.6%
Total	311,311	311,013	0.1%	1,267,813	1,207,812	5.0%

Los ingresos totales por el periodo 4T23, fueron de MXN\$311.3 millones en comparación con los MXN\$311.0 millones del periodo 4T22. Esto representa un incremento del 0.1%, que se debe principalmente a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, compensada por una reducción en los ingresos de Ciudadela Urban Village debido al cese de facturación de un inquilino significativo en litigio. Asimismo, los ingresos por el año 2023 ascendieron a MXN\$1,267.8 millones, lo que representa un incremento del 5.0% en comparación con el año anterior. Los principales incrementos se observaron en las plazas Gran Plaza Cancún, Paseo Reforma, Lago Real, Puerta de Hierro y Macroplaza Estadio.

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	4T23	%	4T22	%
Renta fija	244,851	83.7%	241,826	83.4%
Renta variable	4,735	1.6%	4,121	1.4%
Mantenimiento	31,938	10.9%	30,610	10.6%
Estacionamiento	9,416	3.2%	9,958	3.4%
Servicios y otros	1,667	0.6%	3,288	1.1%
Total	292,607	100.0%	289,803	100.0%

Durante el 4T23 y el 2023, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$292.6 millones y MXN\$1,179.5 millones, respectivamente. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en los que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a MXN\$325.1 millones y MXN\$1,305.6 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	36,140	40,204	(10.1%)	159,251	157,910	0.8%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,060)	3,681	(128.8%)	9,854	33,449	(70.5%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	1,842	(100.0%)	5,487	10,639	(48.4%)
Sueldos y salarios	47,333	204,744	(76.9%)	193,412	391,811	(50.6%)
Depreciación y amortización	2,526	2,477	2.0%	11,801	11,813	(0.1%)
Gastos generales	44,423	162,276	(72.6%)	161,015	255,422	(37.0%)
Total	129,362	415,224	(68.8%)	540,820	861,044	(37.2%)

La disminución de los costos y gastos de operación en el 4T23 y el 2023 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 año 2022 se reconocieron las liquidaciones de personal directivo saliente de Planigrupo derivado de la compra por parte de Grupo México; por otra parte, la reducción de gastos generales corresponde principalmente a que al cierre de 2022 se creó una provisión a pagarse ella banco de inversión que lideró la transacción de compra-venta de las acciones de Planigrupo a Grupo México. Adicionalmente, se tuvo una disminución importante en la estimación para cuentas incobrables, gracias a las acciones que ha tomado la empresa para regularizar la cobranza, la cual se vio afectada significativamente por la pandemia de COVID-19 durante 2021 y parte de 2022.

Otros ingresos (gastos) neto

Otros ingresos (gastos), neto	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	25,191	639,373	(96.1%)	306,498	939,400	(67.4%)
Otros ingresos, neto	(101,496)	47,741	(312.6%)	(102,237)	19,217	(632.0%)
Total	(76,305)	687,114	(111.1%)	204,261	958,617	(78.7%)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 4T23 y 2023, comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes; así como, por las depuraciones de saldos no recuperables de impuestos efectuados en 2023.

Costo financiero neto

Costo financiero, neto	4T23	4T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Gasto por intereses	141,259	140,329	0.7%	546,662	510,411	7.1%
Gasto por intereses arrendamiento	1,062	713	48.9%	4,287	2,942	45.7%
Ingreso por intereses	(8,989)	(12,997)	(30.8%)	(35,082)	(34,146)	2.7%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(8,514)	1,492	(670.6%)	41,392	15,823	161.6%
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(686)	156	(539.7%)	110	345	(68.1%)
Total	124,132	129,693	(4.3%)	557,369	495,375	12.5%

Las variaciones en el costo financiero en el 4T23 y 2023 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 31 de diciembre de 2023, fue de MXN\$41.8 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$198.4 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa una disminución de 78.9% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente.

La utilidad neta consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fue de MXN\$381.6 millones, en comparación con la utilidad neta por MXN\$562.0 millones relativa al año anterior. Esto representa una disminución de 32.1% principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades, la cual fue mayor en el 2022.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	4T23 ⁽¹⁾	4T22 ⁽¹⁾	Var. %	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos por arrendamiento	325,050	325,235	(0.1%)	1,305,564	1,237,424	5.5%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,800	9,882	70.0%	75,067	56,099	33.8%
Estimación para cuentas incobrables	4,488	(3,734)	220.2%	(10,919)	(34,193)	68.1%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,850)	(43,907)	(7.0%)	(183,726)	(180,820)	1.6%
Costo de personal operativo	(12,369)	(12,360)	0.1%	(49,827)	(47,400)	5.1%
NOI	293,119	275,116	6.5%	1,136,159	1,031,110	10.2%
Margen de NOI⁽²⁾	84.6%	83.0%	1.6%	82.9%	81.9%	1.1%

(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 4T23 y 2023, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado por encima de la inflación como consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

Conciliación EBITDA	4T23 ⁽¹⁾	4T22 ⁽¹⁾	Var. %	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	341,851	335,117	2.0%	1,380,631	1,293,523	6.7%
Costos de operación	(38,946)	(41,745)	6.7%	(176,011)	(172,235)	(2.2%)
Gastos de operación	(96,697)	(375,561)	74.3%	(360,936)	(692,937)	47.9%
Otros ingresos, neto	(63,231)	697,657	(109.1%)	224,159	1,019,790	(78.0%)
Utilidad de operación	142,977	615,468	(76.8%)	1,067,843	1,448,141	(26.3%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	66,399	(680,813)	109.8%	(225,494)	(1,000,887)	77.5%
Gastos no operativos	-	22,277	(100.0%)	320	37,527	99.1%
Contingencias	-	269,574	(100.0%)	-	269,574	100.0%
Depreciación y amortización	4,402	3,597	22.4%	19,068	16,294	17.0%
EBITDA	213,778	230,103	(7.1%)	861,737	770,649	11.8%
Margen de EBITDA⁽²⁾	61.7%	69.4%	(7.7%)	62.9%	61.2%	1.7%

(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\$213.8 millones para el 4T23 y de MXN\$875.6 millones para el año 2023, lo cual representa una disminución del 7.1% y un incremento de 11.8% respectivamente, comparado contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

Conciliación FFO y FFO Ajustado	4T23 ⁽¹⁾	4T22 ⁽¹⁾	Var. %	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	Var. %
Utilidad neta	41,815	198,377	(78.9%)	381,756	562,028	(32.1%)
Operaciones discontinuas	-	267,357	100.0%	-	168,589	100.0%
Utilidad neta por operaciones continuas	41,815	465,734	(91.0%)	381,756	730,617	(47.7%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(47,814)	(680,813)	93.0%	(339,707)	(1,000,887)	66.1%
Depreciación y amortización	4,402	3,597	22.4%	19,068	16,294	17.0%
Intereses devengados	146,951	145,375	1.1%	565,812	529,703	6.8%
Intereses pagados	(144,360)	(139,290)	(3.6%)	(554,278)	(510,963)	(8.5%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(8,593)	666	(1390.2%)	41,313	22,133	86.7%
Otros gastos no operativos, neto	128,092	869	14640.2%	131,699	(22,686)	(680.5%)
Contingencias	-	269,575	(100.0%)	-	245,262	(100.0%)
Efecto de desconsolidación	-	-	0.0%	-	(24,313)	(100.0%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(60,851)	12,859	(573.2%)	29,972	124,316	(75.9%)
FFO	59,642	78,572	(24.1%)	275,635	109,476	151.8%
CAPEX de mantenimiento	(49,130)	(26,059)	(88.5%)	(60,384)	(39,984)	(51.0%)
FFO Ajustado	10,512	52,513	(80.0%)	215,251	69,492	209.7%

(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 4T23 alcanzó \$59.6 millones y para el año 2023 MXN\$284.9 millones, mostrando una reducción de 24.1% y un incremento de 151.8%, respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones muestran que, a pesar de tener un costo financiero mayor, el desempeño de los flujos de efectivo ha mejorado de manera importante contra el año anterior.

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes	2023	2022	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	173,910	320,575	(45.8%)
Efectivo restringido	100,256	88,989	12.7%
Total	274,166	409,564	(33.1%)

La disminución en el saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2023 corresponde principalmente por el pago de liquidaciones de los directores salientes a raíz de la adquisición de la Compañía por parte de Grupo México Infraestructura el 19 de abril de 2023, así como aportaciones realizadas a la entidad asociada no consolidada Macroplaza Insurgentes, utilizadas para liquidar parte de su crédito bancario.

Cuentas por cobrar, neto

Cuentas por cobrar	2023	2022	Var. %
Cuentas por cobrar, neto	10,364	15,301	(32.3%)

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$10.4 millones, mostrando una disminución de MXN\$4.9 millones o 32.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. La variación se debe principalmente a la recuperación de saldos antiguos. Al cierre de del 4T23, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio de 98.2%.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	2023	2022	Var. %
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	360,824	383,645	(5.9%)

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$360.8 millones, mostrando una disminución de MXN\$22.8 millones o 5.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022, que era de MXN\$383.6 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a las aplicaciones de IVA acreditable e ISR a favor durante el año.

Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	2023	2022	Var. %
Propiedades de inversión a valor razonable	10,533,465	10,181,801	3.5%

Las propiedades de inversión incluyen 26 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$10,538.9 millones, un incremento de MXN\$357.1 millones o 3.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$10,181.8 millones. Esto se debe principalmente a la valuación realizada por terceros independientes.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

Mobiliario, equipo y adaptaciones	2023	2022	Var. %
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,771	42,406	(10.9%)
Derechos de uso de arrendamiento	63,099	56,867	11.0%

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2023 ascendió a MXN\$37.8 millones, mostrando una disminución por MXN\$4.6 millones o 10.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Esto corresponde principalmente a bajas de activos por MXN\$1.6 millones ocurridas durante el 2023 y a la depreciación de activos reconocida en resultados durante este año.

Los derechos de uso de arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$63.1 millones, alcanzando un incremento de 11.0% respecto del saldo al 31 de diciembre de 2022. El incremento se origina por el reconocimiento del arrendamiento de las nuevas oficinas corporativas en la ciudad de Monterrey, N.L.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	2023	2022	Var. %
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	897,818	775,963	15.7%

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$897.8 millones, mostrando un incremento de MXN\$121.8 millones o 15.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$776.0 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente a aportaciones efectuadas durante el 4T23 al Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), por el cual PLANIGRUPO mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, por un monto de MXN\$61.9 millones, así como al reconocimiento a valor de mercado de la inversión en asociada.

Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados	2023	2022	Var. %
Instrumentos financieros derivados de cobertura	62,665	93,288	(32.8%)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023 es de MXN\$62.7 millones, que representa una disminución de MXN\$30.6 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era MXN\$93.3 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al devengamiento de las primas pagadas en el tiempo y a los cambios de valor razonable de los instrumentos contratados, de acuerdo con valuaciones efectuadas por un tercero independiente.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	1,315,204	1,213,545	8.4%
Proveedores y otras cuentas por pagar	169,446	243,271	(30.3%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	229,696	356,108	(35.5%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	108	1,809	(94.0%)
Impuestos a la utilidad	72,471	62,401	16.1%
Arrendamientos por pagar porción circulante	5,850	3,555	64.6%
Honorario por desempeño inmobiliario	-	49,662	(100.0%)
Total	1,792,775	1,930,351	(7.1%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente a la disminución de proveedores y otras cuentas por pagar, así como de gastos acumulados por un total de MXN\$200.3 millones, ocasionada principalmente por el cambio de control ante la compra de PLANIGRUPO por Grupo México Infraestructura, y a la cancelación del honorario por desempeño inmobiliario por MXN\$49.6 millones.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante	1,315,204	1,213,545	8.4%
Deuda a largo plazo	3,474,292	3,663,050	(5.2%)
Total	4,789,496	4,876,595	(1.8%)

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

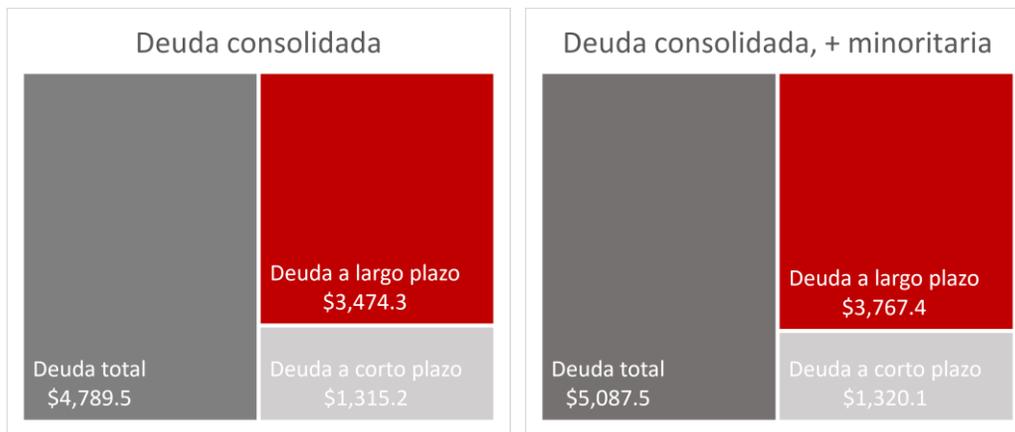
PLANIGRUPO cuenta con dos créditos con Metlife México, S. A. ("Metlife") que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN\$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por MXN\$325.5 millones correspondiente a la propiedad 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 2024.

Durante el 4T23, PLANIGRUPO liquidó la totalidad de sus líneas de crédito que se tenían con Banco del Bajío, S.A. ("BanBajío"), que hasta el 30 de septiembre de 2023 ascendían a MXN\$50.0 millones. Por otra parte, durante el 4T23 se incrementó la línea de crédito con HSBC México, S.A. ("HSBC") por el mismo importe de los créditos liquidados con BanBajío, ascendiendo a MXN\$100.0 millones al 31 de diciembre de 2023. Este cambio no modificó las obligaciones de hacer y no hacer de PLANIGRUPO con HSBC.

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	11.07%	MXN	1,122,609	17,644	19,734	1,671,202	-	2,831,188
BBVA	9.98%	MXN	92,595	92,442	110,251	130,716	1,432,303	1,858,308
HSBC	13.45%	MXN	100,000	-	-	-	-	100,000
Deuda consolidada	10.69%		1,315,204	110,086	129,985	1,801,918	1,432,303	4,789,496
Citibanamex ⁽¹⁾	10.64%	MXN	4,853	6,362	7,056	7,827	271,906	298,004
Minoritaria	10.64%		4,853	6,362	7,056	7,827	271,906	298,004
Total	10.69%		1,320,057	116,448	137,041	1,809,745	1,704,209	5,087,500

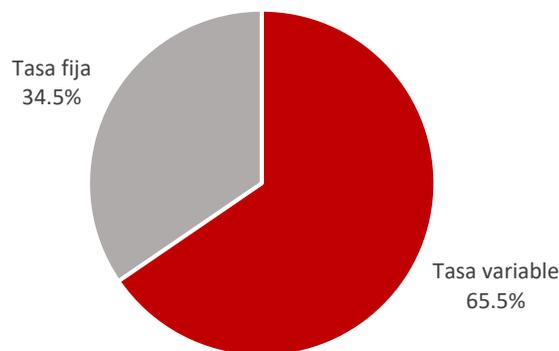
(1) Cifras ajustadas a la participación de PLANIGRUPO de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 60.0%



El LTV de PLANIGRUPO al 4T23 fue de 36.0% sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, de 34.8% considerando la propiedad con participación no controladora.

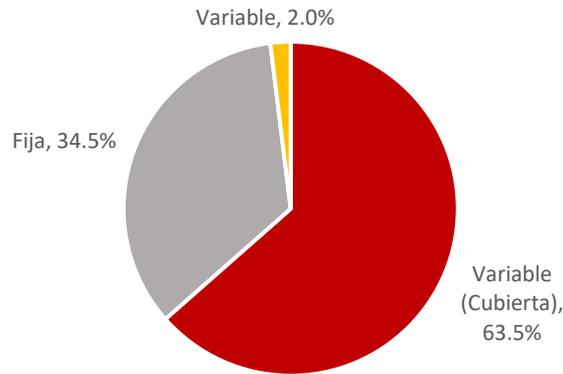
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

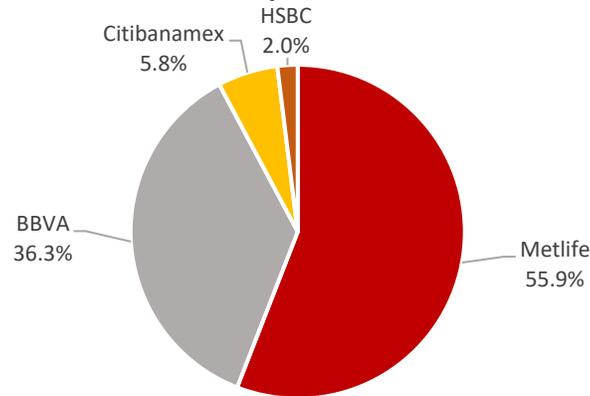


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es de 10.47% al 31 de diciembre de 2023.

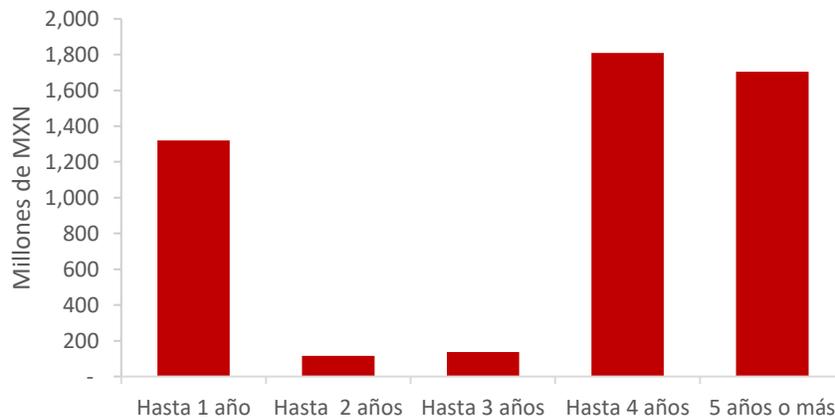
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

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

Al cierre del 4T23, PLANIGRUPO cuenta con 331,151,874 acciones en circulación representativas del capital social, de las cuales: (i) 318,390,076 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas; y (ii) 12,761,798 acciones se encuentran suscritas y pendientes de adjudicación y pago conforme al Plan de Acciones para ejecutivos de la sociedad. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al reconocimiento del resultado del año concluido al 31 de diciembre de 2023.

Situación financiera: liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra liquidez era de MXN\$682.4 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 5.3% de nuestros activos totales.

Al 31 de diciembre de 2023, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$1,110.3 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, a la fecha de este reporte PLANIGRUPO se encuentra estudiando las opciones de refinanciamiento de los créditos con vencimiento en 2024. La Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Operaciones fuera de los Estados Financieros

A la fecha de este reporte, PLANIGRUPO no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por el periodo de tres meses y el año terminados en esa fecha.

Inversiones de Capital

Por el año concluido el 31 de diciembre de 2023, incurrimos en inversiones de capital por \$45.2 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Exposición, riesgos y contingencias

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

Al 31 de diciembre de 2023, el 97.0% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo. El valor razonable es de MXN\$62.7 millones.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2023 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2023, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$1,110.3 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, a la fecha de este reporte PLANIGRUPO se encuentra estudiando las opciones de refinanciamiento de los créditos con vencimiento en 2024. La Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2023, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.

NUESTRO ENFOQUE ASG

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

En materia de ASG, durante el cuarto trimestre de 2023:

- Hemos realizado la capacitación al equipo directivo en temas de ASG
- Se realizó una plática acerca de la inclusión y derechos humanos a todos los colaboradores de Planigrupo
- Continuamos procurando una mayor optimización del consumo de energía y agua en nuestras propiedades, en donde estamos implementando sistemas de monitoreo de consumo energético.
- Estamos reforzando la vinculación con las comunidades donde se encuentran nuestras propiedades, brindando capacitaciones en materia de sostenibilidad, entre otras actividades, con iniciativas como la Escuela más Grande del Mundo que brinda internet de alta velocidad a jóvenes, entre otras.
- Seguimos impulsando una mayor participación de los comités que integran nuestro Gobierno Corporativo en la gestión, monitoreo y mitigación de los riesgos climáticos.
- En el camino hacia una empresa que busca reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero, continuamos con un análisis de factibilidad para incorporar la energía fotovoltaica (paneles solares) en algunas de nuestras plazas.
- Respecto a las iniciativas de responsabilidad social, nuestra colaboración con Grupo Alen en materia de reciclaje en las plazas de Santa Catarina, Urban Village y Plaza Real Saltillo, cerramos el 2023 recolectando 25,335 kg de plástico; lo que equivale a una reducción de 45 toneladas de emisiones de CO₂. Asimismo, en conjunto con el Banco de Tapitas se recolectaron 17 toneladas de tapitas en todas nuestras plazas comerciales las cuales equivalen a 535 dosis de quimioterapias esenciales para el tratamiento de los niños con cáncer.
- Se han atendido cuatro temas materiales más, habiendo atendido así ya ocho de 12 temas identificados por nuestros grupos de interés
 - Temas atendidos:
 - Ética en los negocios
 - Gobierno corporativo
 - Administración de riesgos
 - Resiliencia del modelo de negocios
 - Temas implementándose en 2023 y lo que resta en 2024:
 - Compromiso de los colaboradores
 - Prácticas laborales
 - Salud y seguridad de los colaboradores
 - Satisfacción de los colaboradores

Durante 2024 estaremos actualizando la matriz de materialidad de Planigrupo, en línea con todas las líneas de negocio de Grupo México Infraestructura.

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

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



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



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



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



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



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



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



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

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

1. El 6 de octubre de 2023, PLANIGRUPO informó al público inversionista sobre el sensible fallecimiento del Ingeniero Xavier García de Quevedo Topete, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y Vicepresidente Ejecutivo de Grupo México.
2. El 23 de octubre de 2023, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Tercer Trimestre de 2023.

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

Nuestro portafolio de 27 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 95.1%, los cuales generaron un NOI consolidado de MXN\$283.8 millones durante el 4T23 y de MXN\$ 559.9 millones durante el año 2023, proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

SOBRE PLANIGRUPO

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

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

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del cuarto trimestre 2023.

Fecha: martes 30 de enero de 2023

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

Acceso a la conferencia telefónica:

México e Internacional vía Zoom: <https://us02web.zoom.us/j/kbcrRfXQzg>

Teléfonos de marcación

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

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

Webinar ID: 812 2483 9458

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

Estados Consolidados de Resultado Integral	4T23	4T22	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 292,607	289,803	1.0%
Honorario por administración inmobiliaria	1,904	1,829	4.1%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,800	19,381	(13.3%)
Total de ingresos	311,311	311,013	0.1%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(36,140)	(40,204)	(10.1%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,060	(3,681)	(128.8%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	(1,842)	(100.0%)
Sueldos y salarios	(47,333)	(204,744)	(76.9%)
Depreciación y amortización	(2,526)	(2,477)	2.0%
Gastos generales	(44,423)	(162,276)	(72.6%)
Total de costos y gastos de operación	(129,362)	(415,224)	(68.8%)
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	25,191	639,373	(96.1%)
Otros ingresos, neto	(101,496)	47,741	(312.6%)
Efectos de desinversión	-	(290,170)	(100.0%)
Total de otros gastos, neto	(76,305)	396,944	(119.2%)
Utilidad de operación	105,644	292,733	(63.9%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(141,259)	(140,329)	0.7%
Gasto por intereses arrendamiento	(1,062)	(713)	48.9%
Ingreso por intereses	8,989	12,997	(30.8%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	8,514	(1,492)	(670.6%)
Pérdida en cambios, neta	686	(156)	(539.7%)
Costo financiero, neto	(124,132)	(129,693)	(4.3%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	41,670	77,134	(46.0%)
Utilidad por operaciones discontinuadas	-	9,219	(100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	23,182	249,393	(90.7%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(42,218)	(38,157)	10.6%
Diferidos	60,851	(12,859)	(573.2%)
Total impuestos a la utilidad	18,633	(51,016)	(136.5%)
Utilidad neta consolidada	\$ 41,815	198,377	(78.9%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	41,815	230,015	(81.8%)
Participación no controladora	-	(31,638)	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 41,815	198,377	(78.9%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(18,389)	(3,879)	374.1%
Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas	-	(23,383)	(100.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 23,426	171,115	(86.3%)

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

Estados Consolidados de Resultado Integral	2023	2022	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,179,544	1,121,633	5.2%
Honorario por administración inmobiliaria	13,202	18,292	(27.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	75,067	67,887	10.6%
Total de ingresos	1,267,813	1,207,812	5.0%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(159,251)	(157,910)	0.8%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(9,854)	(33,449)	(70.5%)
Gastos de administración inmobiliarios	(5,487)	(10,639)	(48.4%)
Sueldos y salarios	(193,412)	(391,811)	(50.6%)
Depreciación y amortización	(11,801)	(11,813)	(0.1%)
Gastos generales	(161,015)	(255,422)	(37.0%)
Total de costos y gastos de operación	(540,820)	(861,044)	(37.2%)
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	306,498	939,400	(67.4%)
Otros gastos, neto	(102,237)	19,217	(632.0%)
Efectos de desinversión	-	(290,170)	(100.0%)
Total de otros gastos, neto	204,261	668,447	(69.4%)
Utilidad de operación	931,254	1,015,215	(8.3%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(546,662)	(510,411)	7.1%
Gasto por intereses arrendamiento	(4,287)	(2,942)	45.7%
Ingreso por intereses	35,082	34,146	2.7%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(41,392)	(15,823)	161.6%
Pérdida en cambios, neta	(110)	(345)	(68.1%)
Costo financiero, neto	(557,369)	(495,375)	12.5%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	113,381	149,446	(24.1%)
Utilidad por operaciones discontinuadas	-	97,980	(100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	487,266	767,266	(36.5%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(75,538)	(80,922)	(6.7%)
Diferidos	(29,972)	(124,316)	(75.9%)
Total impuestos a la utilidad	(105,510)	(205,238)	(48.6%)
Utilidad neta consolidada	\$ 381,756	562,028	(32.1%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	10,484	17,944	(41.6%)
Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas	-	(11,489)	(100.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 392,240	568,483	(31.0%)

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera	2023	2022	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 173,910	320,575	(45.8%)
Cuentas por cobrar, neto	10,364	15,301	(32.3%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	360,824	383,645	(5.9%)
Pagos anticipados	129,843	337,256	(61.5%)
Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo	7,504	4,654	61.2%
Total de activo circulante	682,445	1,061,431	(35.7%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10,533,465	10,181,801	3.5%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,771	42,406	(10.9%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	53,081	47,996	10.6%
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	2,514	4,217	(40.4%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	897,818	775,963	15.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	477,720	(13.2%)
Instrumentos financieros derivados	62,665	93,288	(32.8%)
Activos intangibles	35,739	35,739	0.0%
Depósitos en garantía	10,402	10,775	(3.5%)
Efectivo restringido	100,256	88,989	12.7%
Total de activo no circulante	12,148,143	11,758,894	3.3%
Total del activo	\$ 12,830,588	12,820,325	0.1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,315,204	1,213,545	8.4%
Proveedores y otras cuentas por pagar	169,446	243,271	(30.3%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	229,696	356,108	(35.5%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	108	1,809	(94.0%)
Impuestos a la utilidad	72,471	62,401	16.1%
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	5,850	3,555	64.6%
Honorario por desempeño inmobiliario	-	49,662	(100.0%)
Total de pasivo circulante	1,792,775	1,930,351	(7.1%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,474,292	3,663,050	(5.2%)
Impuestos a la utilidad diferidos	871,114	904,188	(3.7%)
Rentas anticipadas	53,612	54,287	(1.2%)
Depósitos en garantía	70,966	73,469	(3.4%)
Obligaciones por beneficios al retiro	10,728	24,857	(56.8%)
Pasivo por derechos de uso a largo plazo	53,376	48,469	10.1%
Total de pasivo no circulante	4,534,088	4,768,320	(4.9%)
Total del pasivo	6,326,863	6,698,671	(5.6%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Pagos basados en acciones	96,161	106,331	(9.6%)
Utilidades retenidas	1,752,601	1,190,572	47.2%
Utilidad neta	381,756	562,028	(32.1%)
Otros resultados integrales	18,784	8,300	126.3%
Total de capital contable	6,503,725	6,121,654	6.2%
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,830,588	12,820,325	0.1%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	2023	2022	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 381,756	562,028	(32.1%)
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(306,498)	(942,293)	(67.5%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(113,381)	(149,446)	(24.1%)
Efecto por separación de propiedades	-	290,170	(100.0%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	41,392	19,420	113.1%
Depreciación y amortización	4,707	7,332	(35.8%)
Amortización derechos arrendamiento	7,094	4,481	58.3%
Bajas de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones	-	1,987	(100.0%)
Pagos basados en acciones	-	1,539	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	105,510	205,238	(48.6%)
Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados	-	9,175	(100.0%)
Honorario por desempeño inmobiliario	(49,662)	-	100.0%
Intereses a favor	(35,082)	(38,771)	(9.5%)
Intereses a cargo	550,949	645,562	(14.7%)
Subtotal	586,785	616,422	(4.8%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	4,937	36,147	(86.3%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	22,821	(17,643)	(229.3%)
Pagos anticipados	207,413	(196,119)	(205.8%)
Depósitos en garantía	374	1,910	(80.4%)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	(73,825)	143,635	(151.4%)
Anticipo de rentas	1,577	(26,707)	(105.9%)
Impuestos y gastos acumulados	(126,411)	154,455	(181.8%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	(1,701)	(2,045)	(16.8%)
Beneficio a los empleados	(14,129)	(1,366)	934.3%
Pagos basados en acciones	(10,170)	-	100.0%
Impuestos a la utilidad pagados	(65,226)	(96,021)	(32.1%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	532,445	612,668	(13.1%)
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(45,166)	(311,794)	85.5%
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(72)	(3,738)	98.1%
(Aportaciones) distribuciones de fideicomiso asociado	(8,475)	76,335	111.1%
Intereses cobrados	35,082	38,771	9.5%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(18,631)	(200,426)	(90.7%)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes	-	(63,032)	(100.0%)
Préstamos obtenidos	50,000	1,901,000	(97.4%)
Pagos del principal de préstamos	(162,998)	(1,747,838)	90.7%
Pago de arrendamientos	(9,747)	(6,414)	52.0%
Intereses pagados	(525,051)	(604,951)	(13.2%)
Instrumentos financieros derivados pagados	(1,416)	(107,340)	(98.7%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(649,212)	(628,575)	3.3%
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(135,398)	(216,333)	(37.4%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	409,564	625,897	(34.6%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 274,166	409,564	(33.1%)

* * * * *



Conferencia telefónica

Fecha: martes 30 de enero de 2024

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

Participantes

Ricardo Arce – CEO
Fernando Villarreal – CFO
Karime Garza - COO

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 4T23, por favor utilice el siguiente enlace:

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

Publicación de Resultados del Cuarto Trimestre de 2023: lunes 29 de enero de 2024 (después del cierre del mercado).

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