

PRIMER

REPORTE TRIMESTRAL

2022



Creando valor



Para más información contactar a:

Director de Finanzas

Conrado Alba Brunet
calba@planigrupo.com
(55) 99-77-08-70 Ext. 112

Relaciones con Inversionistas

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

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Primer Trimestre de 2022

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 28 de abril de 2022 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al primer trimestre de 2022 (en lo sucesivo el “1T22”).

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), o por sus siglas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards), y 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.

Este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se expresan en millones de pesos mexicanos (“Ps y/o “\$”) y se definen a continuación:

- **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 (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos 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 el ratio de un préstamo en 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. Este 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.

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El avance en vacunación y la disminución en contagios por Covid-19 permitió que durante el 1T22, la totalidad de los estados en México presentara semáforo epidemiológico en verde. No obstante, se siguen cumpliendo los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal. Planigrupo permanece al tanto de la evolución de la pandemia, y actuará acorde en caso de algún repunte de contagios o cambio de semáforo epidemiológico en los estados donde tenemos presencia.
- Al 1T22, el 99.6% del personal de Planigrupo se encontraba total o parcialmente vacunado. De este total, el 96.7% contaba con el esquema de vacunación completo, mientras que el 2.9% había recibido sólo una dosis de vacuna. Sólo el 0.4% del total del personal se encontraba en espera de su primera dosis. Incluso el 70% del personal cuenta ya con su tercera dosis de refuerzo.
- El comportamiento de la pandemia mencionado anteriormente permitió que la actividad económica se viera favorecida, y con una perspectiva favorable, situación que cambió con el conflicto bélico europeo, que tendrán repercusiones en el crecimiento económico y en la inflación a nivel mundial.
- Sin embargo, durante el 1T22, continuó la tendencia de recuperación de la afluencia, lo cual afirma la confianza de visitantes por el adecuado manejo de medidas sanitarias, comunicación, y prevención en nuestros centros comerciales.
- En el 1T22, se recibieron 23.6 millones de visitantes, lo que, comparado contra el mismo trimestre del año anterior, representa un aumento de 13.2%.
- Los acuerdos especiales otorgados por la pandemia a nuestros inquilinos se regularizaron substancialmente, con lo que se reestablecen las condiciones contractuales con los mismos. Es importante recalcar que Planigrupo continúa privilegiando en todo momento la relación a largo plazo con nuestros inquilinos.

- Planigrupo reportó al final del periodo un total de 780,000 m2 de Área Bruta Rentable o ABR en operación, compuesto por 36 propiedades al cierre del 1T22.
- La tasa de ocupación por el periodo fue del 91.9%, que compara con un 92.6% observado en el 1T21, pero que es superior al 91.8% mostrado en el último trimestre del año anterior.
- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T22 fue de Ps. 173.0, comparado con Ps. 163.4 observado en el mismo trimestre del año anterior, lo que representa un incremento de 5.9%.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Durante el 1T22, continuó la tendencia de recuperación de nuestros indicadores y métricas financieras, como consecuencia de nuestra política de control de gastos y búsqueda de eficiencia de recursos. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.
- Con respecto al refinanciamiento de deuda, durante los últimos meses del año anterior y el primer trimestre de este año, se logró la negociación de los términos y condiciones del total de los vencimientos de 2022, reflejando un perfil de deuda más sano hacia adelante. Si bien los vencimientos de manera natural se perfilan para el último trimestre del año, ya se tienen negociadas con antelación las condiciones de los refinanciamientos, con un monto equivalente a Ps. 4,341.9 millones, y estamos en el proceso de documentación y cierre, mismo que quedará concluido durante los primeros meses de este año.
- Los ingresos consolidados correspondientes al 1T22 de PLANIGRUPO, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, la cual administramos y operamos, alcanzaron Ps. 408.5 millones, lo que representa un incremento del 17.7% con respecto al 1T21, trimestre en el que se tuvo el efecto más importante de la pandemia.
- El NOI consolidado para el 1T22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 329.1 millones, lo cual representa un incremento de 24.9% con respecto al 1T21.
- El EBITDA consolidado para el 1T22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 249.0 millones, lo cual representa un incremento del 27.8% con respecto al 1T21.
- La deuda financiera consolidada al 31 de marzo de 2022 fue de Ps. 6,531.3 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora al 31 de marzo de 2022 fue de Ps. 6,915.3 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante este primer trimestre se observó una tendencia decreciente de contagios de COVID 19 a nivel mundial, que generó expectativas de recuperación económica acompañadas de una disminución gradual de presiones inflacionarias, y un mayor alcance en los niveles de vacunación, donde se comenzó con la tercera dosis para la población mayor de 18 años y se inició con la vacunación a menores de edad.

Sin embargo, hacia finales de febrero con el inicio del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, el panorama mundial se complicó nuevamente. La presión sobre los precios de los energéticos, los choques de oferta en las cadenas de suministro y la incertidumbre generada por un probable conflicto bélico mundial, han seguido presionando los niveles inflacionarios de manera global. La volatilidad en los mercados financieros y la expectativa de mayores tasas de interés impulsada por los bancos centrales incluido el de México, han repercutido en un menor crecimiento económico esperado para 2022.

No obstante lo anterior, Planigrupo continuó con la tendencia de recuperación en las principales métricas financieras. Asimismo, la fortaleza de liquidez mostrada durante 2021 permitió que en febrero pasado se adquiriera, a una rentabilidad atractiva, la participación controladora del Portafolio WALPG, ya administrado por nosotros e integrado por dos plazas, una en Michoacán y la otra en Coahuila, las cuales en conjunto tienen como anclas Walmart, Cinemex y Bodega Aurrera. Ambas totalizan un ABR de 26,612.35 m2, equivalente al 3.4% de nuestro portafolio en operación. Dicha adquisición dará un incremento relevante en NOI para los siguientes años. Es importante mencionar que el NOI generado por estas plazas en 2021 fue de Ps. 37.5 millones, y durante el 1T22 fue de Ps. 9.7 millones, dentro del cual se registró en el mes de marzo un NOI de Ps. 3.1 millones.

La relación con nuestros arrendatarios continúa siendo prioridad. Después del apoyo que recibieron para sortear las consecuencias de la pandemia, durante los últimos meses de 2021 y el primer trimestre de este año se regularizaron substancialmente las condiciones contractuales con los mismos, lo que ha permitido seguir incrementando los ingresos con niveles de cobranza cercanos a los mostrados en niveles prepandemia.

Aún y cuando la pandemia parece encontrar moderación, dentro de nuestros centros comerciales continuamos con las medidas sanitarias y el cumplimiento de lineamientos oficiales en los estados donde tenemos presencia, con el fin de brindar a nuestros visitantes un ambiente seguro e higiénico.

La población ha retomado sus actividades en esta nueva normalidad, lo que permitió que la afluencia por el trimestre mostrara recuperación contra el mismo trimestre del año anterior. Esta fue de aproximadamente 23.6 millones de visitantes, cifra que representa un incremento del 13.2%.

Por otro lado, durante este primer trimestre la prioridad en materia financiera se centró en lograr el refinanciamiento de la deuda venciendo en 2022. Pese a la compleja situación financiera actual se logró la negociación de términos y condiciones de los refinanciamientos, y estamos en el proceso de documentación y cierre, lo que quedará listo en los siguientes meses. Lo anterior aunado al control de gastos y la búsqueda de la eficiencia de recursos, permite generar la certidumbre necesaria para la correcta operación de la empresa.

Los ingresos totales del 1T22 alcanzaron los Ps. 408.5 millones registrando un incremento del 17.7%, en comparación con el primer trimestre del año anterior. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 329.1 millones, generando un incremento del 24.9%. Por su parte, el EBITDA del periodo alcanzó los Ps. 249.0 millones, registrando un crecimiento de 27.8%.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana al finalizar el 1T22 fue de 91.9%. Dicha tasa de ocupación incrementa en 0.1% respecto al trimestre anterior y compara con un 92.6% observado en el primer trimestre del 2021.

En materia de ESG, Planigrupo continua con iniciativas de relevancia social: “La Escuela más grande del Mundo”, que apoya la educación de niños y jóvenes durante la pandemia proveyendo espacios seguros con internet de alta velocidad; a través del “Banco de Tapitas”, hasta el momento se han recolectado 39.5 toneladas de tapitas equivalentes a 745 Quimioterapias o 1,495 Dosis de Suplementos Alimenticios; e igualmente en alianza con Grupo Allen se reciclaron 30 toneladas de plástico PET, equivalentes a 52,470 kg de CO2 que se dejaron de emitir al medio ambiente. Tales iniciativas son implementadas en algunos de nuestros Centros Comerciales.

Asimismo, y después de haber concluido nuestro análisis de materialidad, nos encontramos enfocando esfuerzos en la definición y ejecución de políticas ESG, que van con los temas materiales más importantes seleccionados por los grupos de interés de Planigrupo.

Por último, es importante recalcar que la fortaleza operativa de Planigrupo, su solidez financiera, la resiliencia de nuestro modelo de negocio, junto con las alianzas estratégicas de largo plazo con inquilinos premium que lo conforman, ha permitido que la recuperación de la compañía continúe.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 35 centros comerciales y participaciones no controladora en 1 centro comercial, ubicados en 18 entidades federativas en México, 36 de los cuales operamos actualmente. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

Nuestros 36 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 780,000 m², los cuales todos cuentan con tiendas ancla y sub-áncla líderes en el sector comercial. Al concluir el 1T22 contábamos con aproximadamente 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de aproximadamente 1,000 arrendatarios de diversos sectores. 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.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1) Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad. Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 1T22 y 1T21, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	1T 2022 ^[1]	1T 2021 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	408,493	347,203	17.7%
Estimación para cuentas incobrables	(11,445)	(17,649)	(35.2%)
Ingresos totales- netos	397,048	329,554	20.5%
NOI	329,104	263,421	24.9%
Margen de NOI^[2]	82.9%	79.9%	3.0%
EBITDA	249,014	194,920	27.8%
Margen de EBITDA^[2]	62.7%	59.1%	3.6%
FFO	82,939	12,863	544.8%
FFO Ajustado	74,508	5,282	1310.6%

^[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.

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

a) Conciliación NOI

	1T 2022 ^[1]	1T 2021 ^[1]	Var. %
NOI			
Ingresos por arrendamiento	404,528	343,632	17.7%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	3,965	3,571	11.0%
Estimación para cuentas incobrables	(11,445)	(17,649)	(35.2%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(56,384)	(54,136)	4.2%
Costo de personal operativo	(11,560)	(11,997)	(3.6%)
NOI	329,104	263,421	24.9%
Margen de NOI^[2]	82.9%	79.9%	3.0%

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

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

b) Conciliación EBITDA

	1T 2022 ^[1]	1T 2021 ^[1]	Var. %
EBITDA			
Ingresos totales	408,493	347,203	17.7%
Costos de operación	(60,516)	(58,268)	3.9%
Gastos de operación ^[3]	(102,930)	(100,956)	2.0%
Otros ingresos, neto	267,235	(84,460)	(416.4%)
<i>Utilidad de operación</i>	512,282	103,519	394.9%
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(267,834)	85,694	(412.5%)
Gastos no operativos	800	-	100.0%
Depreciación y amortización	3,766	5,707	(34.0%)
EBITDA	249,014	194,920	27.8%
Margen de EBITDA^[2]	62.7%	59.1%	3.6%

^[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.

^[3] En junio de 2020 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16.

c) Conciliación FFO

	1T 2022 ^[1]	1T 2021 ^[1]	Var. %
FFO			
Utilidad (pérdida) neta	262,961	(13,055)	(2114.3%)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(267,834)	85,694	(412.5%)
Depreciación y amortización	3,766	5,707	(34.0%)
Intereses devengados ^[2]	141,657	126,471	12.0%
Intereses pagados	(144,013)	(170,877)	(15.7%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	2,209	874	152.7%
Otros gastos no operativos, neto	-	-	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	84,193	(21,951)	(483.5%)
FFO	82,939	12,863	544.8%
FFO AJUSTADO			
FFO	82,939	12,863	544.8%
CAPEX de Mantenimiento	(8,431)	(7,581)	11.2%
FFO ajustado	74,508	5,282	1310.6%

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

d) Loan-To-Value (LTV)

	1T 2022*	1T 2021*	Var. %
LTV	39.0%	39.9%	(0.9%)

*Incluye las propiedades con participación controladora y en forma proporcional a la participación no controladora.

2) Indicadores Operativos

	Marzo 31 2022	Marzo 31 2021	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	36	35	2.9%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	806,000	(3.2)%
Ocupaciones ⁽¹⁾	91.9%	92.6%	(0.8)%

^[1] Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora.

2.1) Portafolio en Operación

Al 1T22, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 36 centros comerciales en operación estabilizados, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada uno de nuestros centros comerciales al finalizar el 1T22:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADOS

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	32,654	4.2%	92.1%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,513	4.4%	94.9%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,935	4.6%	97.6%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.8%	91.4%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,230	3.8%	62.1%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,990	5.4%	92.1%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	27,045	3.5%	97.7%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,391	3.5%	94.2%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,424	5.2%	96.9%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,563	2.1%	84.4%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,870	3.6%	80.4%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,582	3.4%	97.2%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,253	2.2%	93.5%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,398	2.2%	95.6%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,192	2.8%	92.1%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,545	2.1%	91.6%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,647	2.4%	82.0%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,412	3.4%	98.5%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,538	1.0%	75.6%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,606	2.0%	82.4%

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	91.6%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.3%	100.0%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.3%	100.0%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.4%	98.2%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	8,748	1.1%	85.4%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,616	2.0%	91.5%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,111	1.7%	94.3%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,269	1.6%	95.4%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,038	2.4%	93.0%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	8,371	1.1%	84.2%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,613	2.4%	98.7%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	28,167	3.6%	92.0%
Macroplaza Insurgentes ^[1]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	55,000	7.1%	97.5%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,558	2.3%	98.2%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,054	1.2%	85.3%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	noviembre-2014	7,510	1.0%	87.7%

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

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

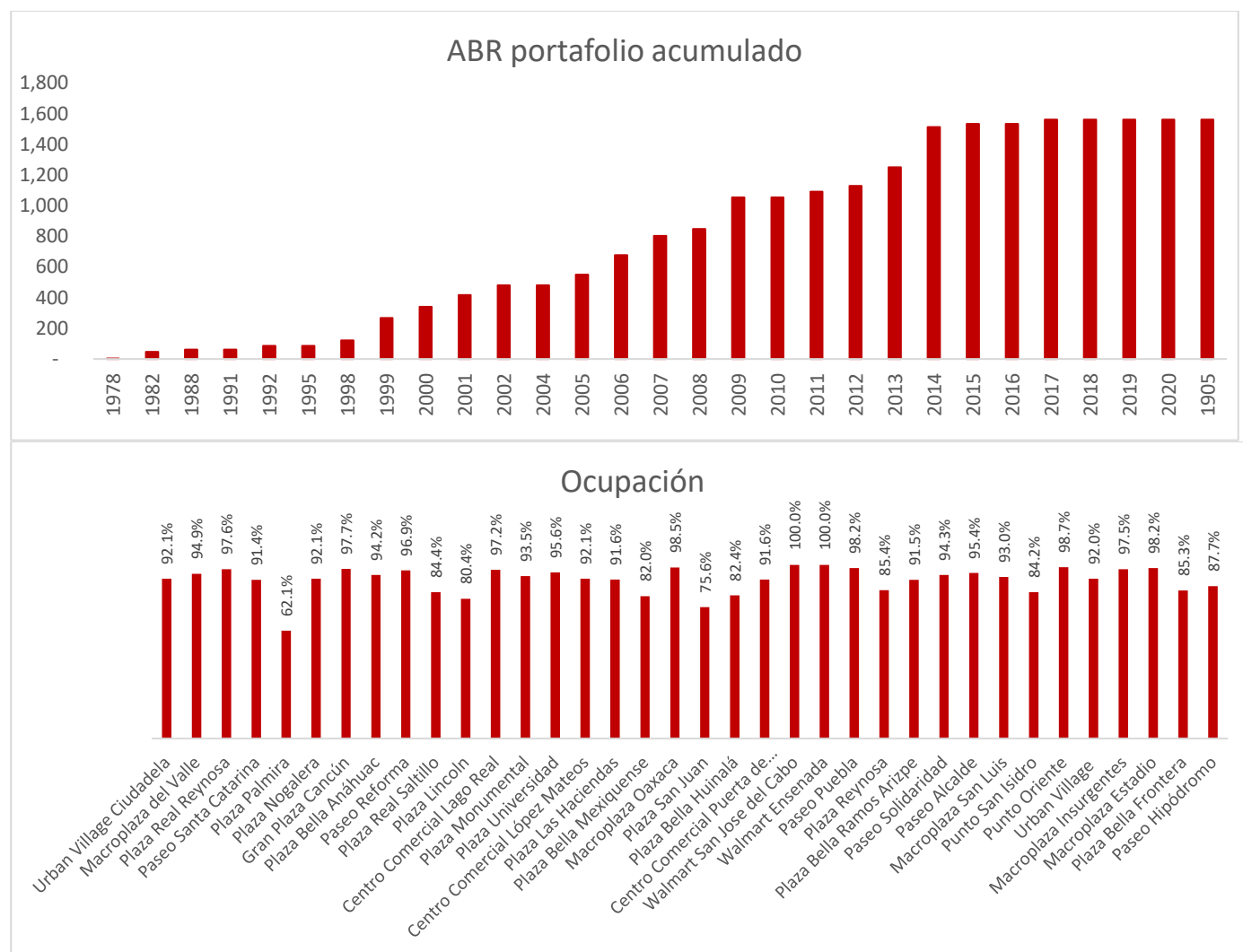
Al cierre del 1T22, los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m² de ABR. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



2.3) Ocupación

Al 1T22, la tasa de ocupación fue del 91.9% la cual considera todas las propiedades, las cuales se encuentran estabilizadas, incremento de 0.1% respecto al trimestre anterior.

En las siguientes gráficas se pueden observar la evolución anual del ABR del portafolio de manera acumulada de los centros comerciales en operación y estabilizados desde nuestros inicios, así como el porcentaje de ocupación por plaza del portafolio actual.



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al 31 de marzo de 2022, contábamos con aproximadamente 2,500 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,000 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 26.2% de nuestra ABR, respectivamente. De los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y 5 centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 centros comerciales y complejos Cinépolis en 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 de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzados para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario. Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 1T22, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.2 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.4 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 1T22.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T22 (Ps.) ^[1]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI 1T22 (Ps.) ^[2]
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,350,095	5.34%	10,533,895
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	27,119,946	7.11%	23,019,242
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	23,396,194	6.14%	18,759,399
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	19,731,004	5.17%	14,533,695
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	7,392,216	1.94%	3,631,532
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,853,419	4.68%	14,677,930
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	20,331,560	5.33%	15,696,460
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	19,081,175	5.00%	16,207,132
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,750,676	5.18%	14,390,989
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,244,547	3.21%	10,015,084
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,719,648	2.81%	7,367,175
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	14,651,253	3.84%	12,503,477
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	12,112,951	3.18%	9,964,220
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,021,857	2.63%	6,828,241
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,227,746	2.16%	6,704,829
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,973,754	2.09%	4,243,038
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,676,358	1.75%	4,268,199

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T22 (Ps.) ^[1]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI 1T22 (Ps.) ^[2]
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	18,493,320	4.85%	15,225,733
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,152,474	0.83%	1,949,064
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,705,568	1.23%	2,548,708
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	4,213,896	1.11%	3,572,842
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,524,004	1.45%	5,269,359
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,113,307	0.82%	2,858,917
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,405,164	1.68%	5,126,383
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,407,222	0.63%	1,548,390
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	4,822,533	1.26%	3,226,145
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,148,897	1.61%	5,157,851
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,178,835	2.67%	8,000,049
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,481,698	1.70%	5,116,592
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	5,418,232	1.42%	5,629,132
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,923,544	1.82%	4,617,032
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	4,974,821	1.30%	2,005,303
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	18,865,399	4.95%	15,679,263
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	8,934,210	2.34%	7,554,472
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	2,938,869	0.77%	2,168,852
TOTAL CONTROLADAS ^[2]					381,336,392	100%	290,598,624

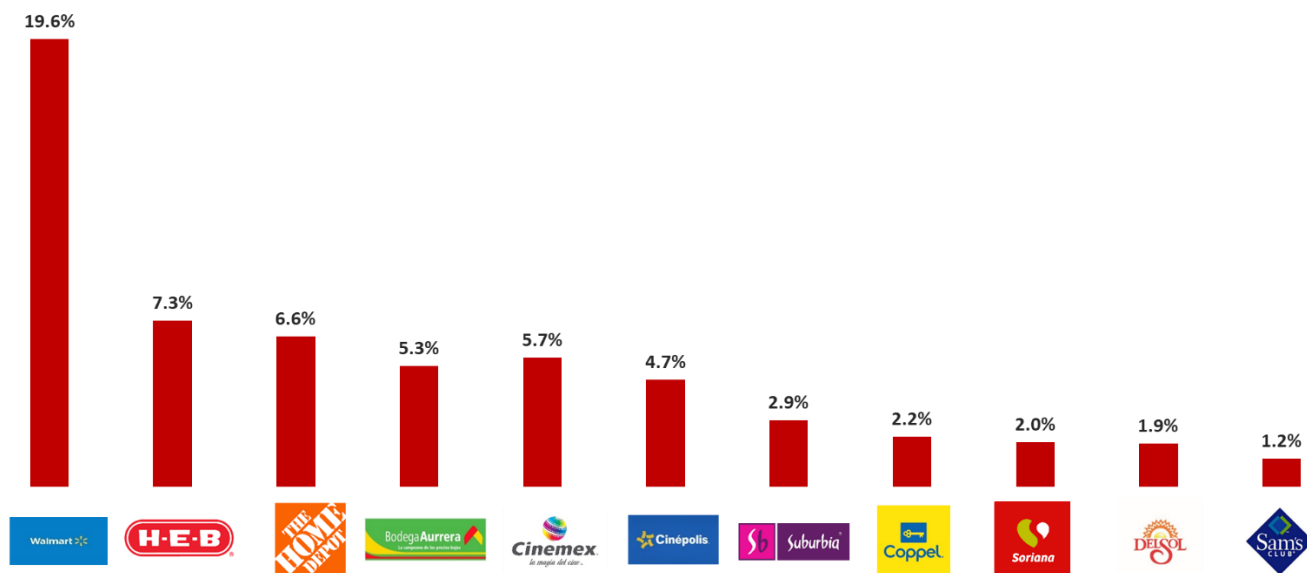
^[1] No se incluyen los ingresos obtenidos por la subsidiaria Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.

^[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.

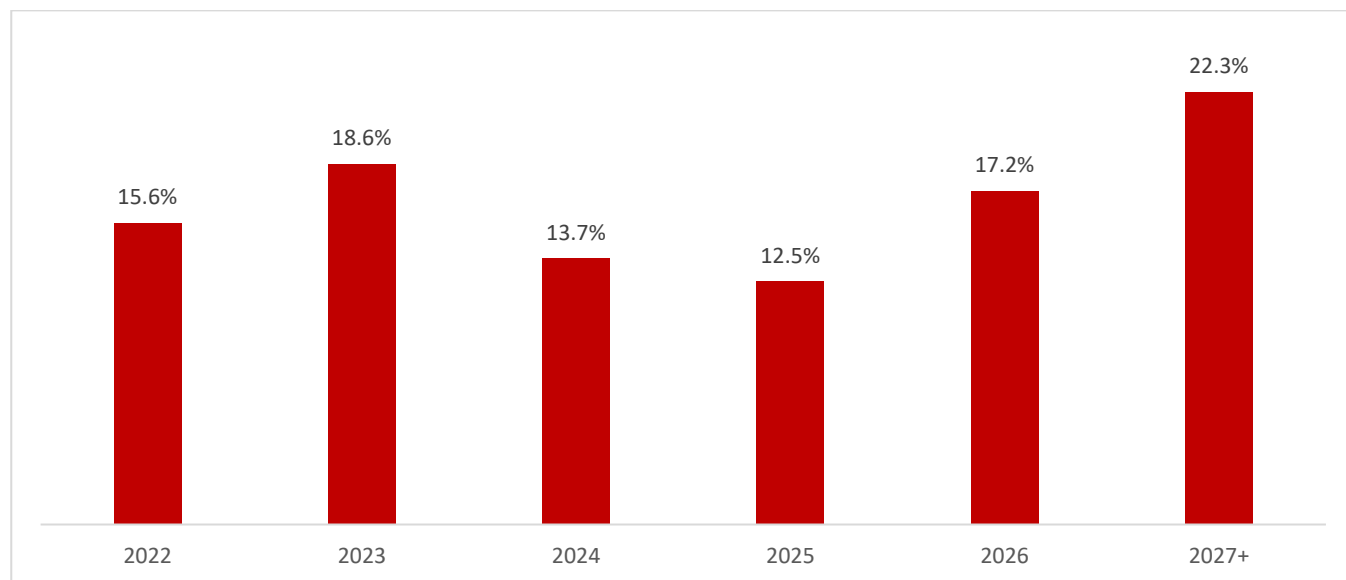
La siguiente tabla detalla la información de Macroplaza Insurgentes, nuestro centro comercial en el cual tenemos una participación no controladora al 31 de marzo de 2022. Los importes se muestran ajustados a nuestro porcentaje de participación (40%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T22 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI 2021 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	27,001,576	100.00%	23,533,996

La siguiente gráfica muestra la distribución de los principales contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, como proporción de la superficie rentable total del portafolio en operación.



La siguiente tabla muestra los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 1T22:

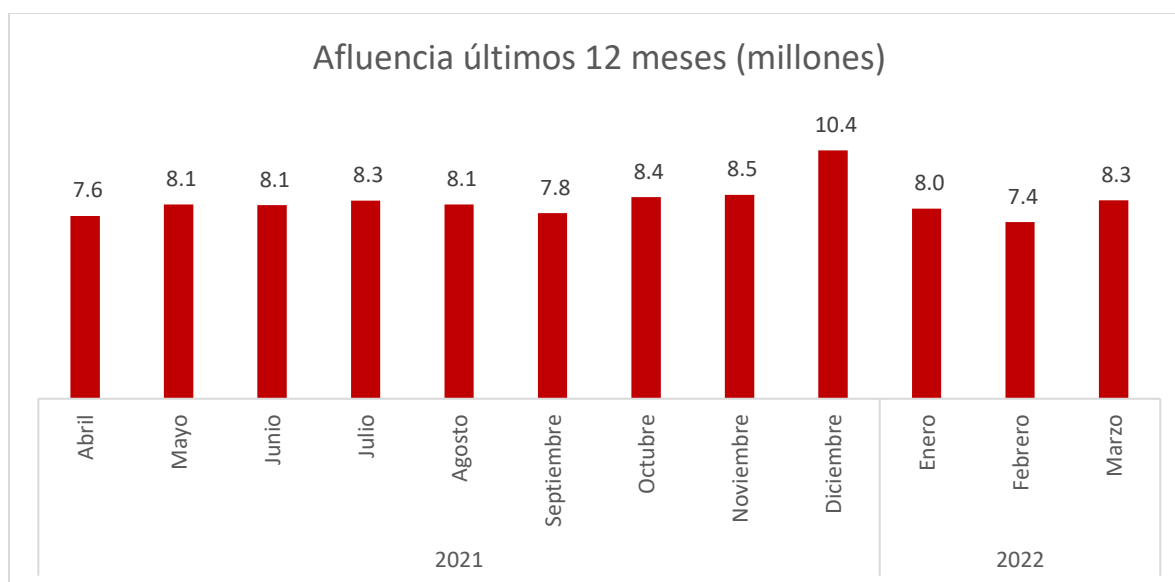


2.4) Ingreso por rentas fijas

Durante el 1T22, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 381.4 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 404.5 millones.

2.5) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 1T22, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 23.6 millones de visitantes, cifra mayor en 13.2% respecto al mismo periodo de 2021.



3) Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 1T22	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	32,654	715,171	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,513	1,143,166	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,935	910,728	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	1,857,545	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,230	497,417	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,990	1,017,215	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,045	1,127,117	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,036,486	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,424	1,024,800	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,563	822,693	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,870	848,442	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,582	1,019,663	Walmart y Cinépolis

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 1T22	Anclas
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,253	581,978	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	916,591	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,192	668,212	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	644,399	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,647	807,738	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,412	1,059,455	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,538	ND ^[3]	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,606	443,996	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ^[3]	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND ^[3]	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ^[3]	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	377,984	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,616	531,795	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,111	257,840	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	376,420	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	511,931	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,371	ND ^[3]	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,613	ND ^[3]	Home Depot y Cinépolis
Urban Village	Nuevo León	2017	28,167	793,433	HEB y Del Sol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	55,000	2,846,651	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	397,416	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,054	354,004	Bodega Aurrerá
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	58,412	Cinemex

*Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes

[1] Propiedad recién redesarrollada

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

[3] No disponible (ND) dada la configuración de las entradas de la plaza.

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 1T22

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 24 de febrero de 2022.

Plani Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre 2021

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 24 de febrero de 2022 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 45 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al cuarto trimestre de 2021 (en lo sucesivo el “4T21”) y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (en lo sucesivo “2021”).

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 25 de febrero de 2022.

Evento Relevante - Cierre de Adquisición

Naucalpan de Juárez, Estado de México – 25 de febrero de 2022 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo” o la “Compañía”) informa al público inversionista que con fecha 25 de febrero de 2022, concluyó exitosamente la adquisición de una sociedad que es propietaria de un portafolio de activos compuesto por dos centros comerciales ubicados en los estados de Michoacán y Coahuila. Antes de concluir la adquisición, la Compañía ya era titular de una participación minoritaria en dicha sociedad. Como resultado de la adquisición, la sociedad denominada WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., indirectamente, es una subsidiaria 100% propiedad de la Compañía.

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 15 de marzo de 2022.

Evento Relevante - Información para Asamblea General de Accionistas

Naucalpan de Juárez, Estado de México – 15 de marzo de 2022 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo” o la “Sociedad”) informa a los Accionistas de la Sociedad que en relación con la Asamblea General de Accionistas convocada para el día 28 de marzo de 2022, se encuentran a disposición en la página de internet de la Sociedad www.planigrupo.com.mx los materiales para discusión relacionados con el orden del día, incluyendo la manifestación de interés para adquirir el 100% de las acciones representativas del capital social de la Sociedad enviada por Acosta Verde, S.A.B. de C.V. el 20 de enero de 2022.

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 35 centros comerciales y participación no controladora en 1 centro comercial, ubicados en 18 entidades federativas en México, 36 de los cuales operamos actualmente.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 36 centros comerciales en operación tienen un ABR total de aproximadamente 780,000 m². Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto 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 diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

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 incorporado 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 36 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 91.8%, los cuales generaron un NOI consolidado de Ps. 329.1 millones durante el 1T22 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

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 sobre una base continua.

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.

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Nuestros estados consolidados de resultados se integran por los siguientes rubros:

- **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 anuales 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 3 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.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Estados Consolidados Intermedios de Resultado Integral No Auditados Períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 (en miles de pesos)

	1T 2022	1T 2021	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 381,417	325,643	17.1%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,066	5,357	13.2%
Total de ingresos	387,483	331,000	17.1%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(55,060)	(55,454)	(0.7%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(11,344)	(17,649)	(35.7%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,132)	(4,132)	0.0%
Sueldos y salarios	(58,072)	(56,113)	3.5%
Depreciación y amortización	(3,766)	(5,707)	(34.0%)
Gastos generales	(29,658)	(19,938)	48.8%
Total de costos y gastos de operación	(162,032)	(158,993)	1.9%
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	263,160	(81,477)	(423.0%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(461)	1,222	(137.7%)
Total de otros gastos, neto	262,699	(80,255)	(427.3%)
Utilidad de operación	488,150	91,752	432.0%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(137,724)	(122,247)	12.7%
Gasto por intereses arrendamiento	(731)	(1,215)	(39.8%)
Ingreso por intereses	6,897	5,764	19.7%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(2,228)	(874)	154.9%
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(109)	59	(284.7%)
Costo financiero, neto	(133,895)	(118,513)	13.0%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	20,228	8,170	147.6%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	374,483	(18,591)	(2114.3%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(27,329)	(16,415)	66.5%
Diferidos	(84,193)	21,951	(483.5%)
Total impuestos a la utilidad	(111,522)	5,536	(2114.5%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 262,961	(13,055)	2114.3%
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	232,533	(18,216)	1376.5%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	0.0%
Participación no controladora	30,428	5,161	(489.6%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 262,961	(13,055)	2114.3%
Otros resultados integrales	5,088	584	771.2%
Resultado integral consolidado	\$ 268,049	(12,471)	2249.4%

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2022 y 2021**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, fueron de \$387.5 millones en comparación con los \$331.0 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2021, lo cual representa un incremento del 17.1%. Esta variación se debe principalmente a un crecimiento de \$55.8 millones en ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamientos durante el 1T22, ocasionados principalmente por la reducción de los descuentos otorgados a nuestros inquilinos, comparado con el 1T21 el cual Planigrupo resintió de manera importante los efectos de la pandemia por COVID-19, aunado a la adquisición de las plazas Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera en febrero de 2022, las cuales aportaron un crecimiento de ingresos de \$11.8 millones.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$162.0 millones por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2022, en comparación con los \$159.0 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$3.0 millones o 1.9%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos generales por \$9.8 millones, causada por diversos servicios profesiones contratados diversos objetivos comerciales de la entidad, así como los gastos relacionados con la adquisición de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V., y un incremento de \$1.9 millones de sueldos y salarios, ocasionado por el reconocimiento de las provisiones de bonos y pagos basados en acciones de directivos y personal clave, las cuales no se encontraban reconocidas aún al cierre del 1T21. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de la estimación para cuentas incobrables de \$6.0 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización por de \$2.1 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), netos por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2022 fue un ingreso de \$262.7 millones en comparación con el gasto de \$(80.3) millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros ingresos (gastos) se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, incluyendo la adopción inicial del valor razonable de las propiedades de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. derivado de la conversión de sus estados financieros de Normas de Información Financiera Mexicanas a NIIF.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió \$133.9 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2022, en comparación con los \$118.5 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$15.4 millones o 13.0%. Este efecto se debe principalmente a un incremento en los gastos por intereses de \$15.5 millones, ocasionado por el incremento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros respecto al mismo periodo del año anterior.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2022 fue de \$263.0 millones, en comparación con la pérdida neta por \$(13.1) millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 2,114.3%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.

SITUACIÓN FINANCIERA

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 (en miles de pesos)

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 457,978	526,049	(12.9%)
Cuentas por cobrar, neto	36,482	51,449	(29.1%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	380,734	366,002	4.0%
Pagos anticipados	133,816	141,137	(5.2%)
Derechos de uso de arrendamiento circulante	4,481	4,481	0.0%
Total de activo circulante	1,013,491	1,089,118	(6.9%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,800,101	12,345,701	3.7%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	50,379	52,468	(4.0%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	34,726	35,846	(3.1%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,218	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	717,550	717,402	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	503,604	477,118	5.6%
Instrumentos financieros derivados	14,717	6,958	111.5%
Otros activos no circulantes, neto	57,159	48,425	18.0%
Crédito mercantil	77,607	-	100.0%
Efectivo restringido	110,953	99,848	11.1%
Total de activo no circulante	14,371,014	13,787,984	4.2%
Total del activo	\$ 15,384,505	14,877,102	3.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 3,284,626	3,304,158	(0.6%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	78,621	90,465	(13.1%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	271,110	251,044	8.0%
Participación de los trabajadores en la utilidad	293	175	67.4%
Ingresos diferidos	48,129	48,129	0.0%
Impuestos a la utilidad	36,659	77,501	(52.7%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	11,454	11,454	0.0%
Honorario por desempeño inmobiliario	93,000	93,000	0.0%
Total de pasivo circulante	3,823,892	3,875,926	(1.3%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,246,717	3,063,012	6.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	864,557	779,269	10.9%
Ingresos diferidos	103,152	28,576	261.0%
Depósitos en garantía	92,780	92,780	0.0%
Obligaciones por beneficios al retiro	16,955	17,049	(0.6%)
Pasivo por arrendamiento	27,541	28,468	(3.3%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	906,041	957,200	(5.3%)
Total de pasivo no circulante	5,257,743	4,966,354	5.9%
Total del pasivo	9,081,635	8,842,280	2.7%
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones	104,792	104,792	0.0%
Utilidades retenidas	1,190,571	1,020,234	16.7%
Utilidad (pérdida) neta	232,533	170,338	36.5%
Otros resultados integrales	6,933	1,845	275.8%
Participación controladora	5,789,252	5,551,632	4.3%
Participación no controladora	513,618	483,190	6.3%
Total de capital contable	6,302,870	6,034,822	4.4%
Total del pasivo y capital contable	\$ 15,384,505	14,877,102	3.4%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2022 ascendió a \$458.0 millones, mostrando una disminución de \$68.1 millones o 12.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021, el cual fue de \$526.0 millones. Las variaciones se deben principalmente a los pagos efectuados para la adquisición de las partes sociales de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.

Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2022 ascendieron a \$36.5 millones, una disminución de \$15.0 millones o 29.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$51.4 millones. La variación se debe principalmente a un incremento significativo de la cobranza ante recuperación económica por la pandemia.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2022 ascendieron a \$380.7 millones, mostrando un incremento de \$14.7 millones o 4.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$366.0 millones. El incremento en el rubro corresponde principalmente a un aumento en los saldos favor de IVA.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 33 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de marzo de 2022, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,800.1 millones, un incremento de \$454.4 millones o 3.68% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$12,345.7 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe principalmente al efecto al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, incluyendo la adopción inicial del valor razonable de las propiedades de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. derivado de la conversión de sus estados financieros de Normas de Información Financiera Mexicanas a NIIF. El efecto del valor razonable de las propiedades de inversión es relativo a la conclusión del efecto de ponderación de valores razonables determinados, las propiedades se valúan bajo el enfoque de ingresos considerando el enfoque de flujos descontados a valor presente.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de marzo de 2022 ascendió a \$50.4 millones, una disminución por \$2.1 millones o 4.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$52.5 millones, que corresponde a la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo, neta de las adiciones de mobiliario y equipo incurridas en el periodo, así como las inversiones en adaptaciones a oficinas arrendadas.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 31 de marzo de 2022 ascendieron a \$717.6 millones, un incremento de \$0.1 millones o 0.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$717.4 millones. La variación en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/00979, el cual mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), en el cual se mantiene una participación del 40% y no se tiene control a la fecha de estos estados financieros.

Instrumentos financieros derivados

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2022 es de \$14.7 millones, un incremento de \$7.8 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$7.0 millones. La variación en este rubro corresponde a las renovaciones y adquisiciones de instrumentos de cobertura mantenidos por Planigrupo, neto de los cargos a resultados y al resultado integral como resultado de la valuación de dichos instrumentos.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de marzo de 2022 ascendió a \$3,823.9 millones, con lo que tuvo una disminución de \$52.0 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$3,875.9 millones. La variación correspondió principalmente a los pagos de impuestos a la utilidad y de pasivos con proveedores efectuados durante el 1T22.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 31 de marzo de 2022 ascendió a \$3,246.7 y \$3,284.6 millones, respectivamente, teniendo un incremento de \$183.7 millones o 6.0% en la porción a largo plazo, y una disminución de \$19.5 millones o 0.6% en la porción a corto plazo, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 que ascendió a \$3,063.0 y 3,304.2 millones respectivamente. Las variaciones en los saldos de estos rubros se deben principalmente a la obtención de un crédito con BBVA el 25 de febrero de 2022 por \$185.0 millones, con una vigencia de siete años contados a partir de la fecha de disposición (febrero 2029), el fue utilizado para la adquisición de las partes sociales de Walpg Mex I, S. de R. L de C. V., así como para el refinanciamiento del crédito de esta última, el cual hasta la fecha de adquisición se mantenía con Citibanamex.

Capital social

El saldo del capital social al 31 de marzo de 2022 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2021.

Al cierre del 1T22, 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. Ineval 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 marzo de 2022.

**Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo No Auditados
al 31 de marzo de 2022 y 2021
(en miles de pesos)**

	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 262,961	(13,055)	(2114.3%)
Ajustes por:			
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(263,160)	81,477	(423.0%)
Depreciación y amortización	2,646	4,599	(42.5%)
Amortización derechos arrendamiento	1,120	1,108	1.1%
Impuestos a la utilidad	111,522	(5,536)	(2114.5%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(20,228)	(8,170)	147.6%
Intereses a favor	(6,897)	(5,764)	19.7%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	2,228	874	154.9%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados - ORI	5,088	584	771.2%
Intereses a cargo	138,455	123,462	12.1%
Subtotal	233,735	179,579	30.2%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	14,967	(1,773)	(944.2%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(14,732)	14,155	(204.1%)
Pagos anticipados	(70,286)	4,230	(1761.6%)
Otros activos no circulantes, neto	(8,734)	171	(5207.6%)
Cuentas por pagar y provisiones	(11,844)	(5,192)	128.1%
Impuestos y gastos acumulados	20,064	(45,722)	(143.9%)
Impuestos a la utilidad pagados	(93,561)	16,727	(659.3%)
Otros pasivos no circulantes	70,553	19,494	261.9%
Beneficio a los empleados	(94)	(631)	(85.1%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	140,068	181,038	(22.6%)
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	20,080	14,476	38.7%
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(352)	(3,304)	(89.3%)
Adquisición de propiedades de inversión	(191,444)	(12,413)	1442.3%
Intereses cobrados	6,897	5,764	19.7%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	(164,819)	4,523	(3744.0%)
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(1,545)	(2,692)	(42.6%)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(51,159)	-	100.0%
Préstamos obtenidos	185,000	-	100.0%
Pagos del principal de préstamos	(24,408)	(30,363)	(19.6%)
Intereses pagados	(134,874)	(170,876)	(21.1%)
Instrumentos financieros derivados pagados	(5,229)	(19)	27421.1%
Efectivo restringido	(11,105)	(10,383)	7.0%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(43,320)	(214,333)	(79.8%)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(68,071)	(28,772)	136.6%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	526,049	488,742	7.6%
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 457,978	459,970	(0.4%)

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.

Tenemos intención de continuar cubriendo nuestros requerimientos de liquidez de corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por arrendamiento, libres de gastos operativos, en general nos darán entradas de flujo de efectivo para cumplir con gastos generales, administrativos y financiar distribuciones.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten primordialmente en fondos para pagar por el desarrollo o redesarrollo de proyectos, renovaciones, ampliaciones, adquisiciones de propiedad y otros gastos de capital no recurrentes que deben hacerse periódicamente. Nuestra intención a futuro es cubrir nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo a través de varias fuentes de recursos, incluyendo financiamientos a través de deuda y, en su caso, de ofertas de capital. Esperamos que cualquier deuda en la que incurramos, contenga las obligaciones de no hacer habituales, incluyendo disposiciones que puedan limitar nuestra capacidad para incurrir en deuda adicional, limitaciones al otorgamiento de otras hipotecas o garantías o limitaciones para transmitir ciertos activos, comprar o adquirir inmuebles adicionales, cambiar la conducción de nuestro negocio o hacer préstamos o dar anticipos, para celebrar cualquier fusión, consolidación con, o adquirir el negocio, activos o capital de cualquier tercero.

No hemos establecido restricciones con nuestras subsidiarias para que nos transfieran recursos ni tenemos conocimiento de alguna tendencia, compromiso o acontecimiento conocido que pueda o vaya a afectar significativamente nuestra liquidez, resultados de operación o condición financiera.

Al 31 de marzo de 2022 Planigrupo cuenta con diversos créditos con vencimiento durante el presente año por un total de Ps. 3,250.5 millones, correspondientes a los portafolios denominados “HSBC”, “O2”, “K4” y “S3”, los cuales se encuentran presentados estados financieros como deuda a corto plazo. A la fecha de emisión de este reporte, la Administración ha cerrado negociaciones con los acreedores financieros para los refinanciamientos y extensiones de los portafolios “HSBC” y “O2”, por un total de Ps. 1,468.2 millones. Asimismo, se encuentran en proceso de cierre las negociaciones por los créditos de los portafolios “K4” y “S3” que ascienden a Ps. 1,782.8. Por lo anterior, la Administración de Planigrupo ha concluido que no existen riesgos de liquidez y negocio en marcha.

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, los cuales se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9.

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 marzo de 2022, el 96.9% 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, a un valor razonable de Ps. 14.7 millones, una cifra equivalente a 0.23% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo de 2022 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

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 marzo de 2022, nuestra liquidez era de Ps. 1,013.5 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 6.6% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de marzo de 2022.

Deuda

Al 31 de marzo de 2022, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora era de Ps. 6,531.3 millones. Del monto total de la deuda, al 31 de marzo de 2022, Ps. 3,284.6 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 3,246.7 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 1T22 fue de 39.5%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 1T22, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.5%.

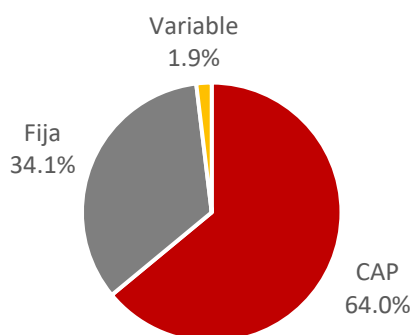
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 31 de marzo de 2022, el 31.2% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.8% a una tasa variable.

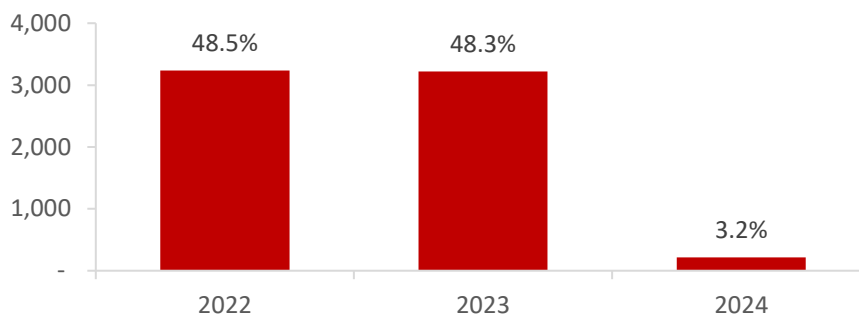
Al 31 de marzo de 2022, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,915.3 millones de los cuales el 1.9% correspondía a una tasa de interés variable, el 64.0% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 34.1% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 8.82%, sobre saldos insolutos al 31 de marzo de 2022.

Estructura de la Deuda por Tipo de Tasa



Vencimientos por Año en millones de pesos



Al 31 de marzo de 2022 Planigrupo cuenta con diversos créditos con vencimiento durante el presente año por un total de Ps. 3,250.5 millones, correspondientes a los portafolios denominados “HSBC”, “O2”, “K4” y “S3”, los cuales se encuentran presentados en el estado intermedio de situación financiera como deuda a corto plazo. A la fecha de emisión de este reporte, la administración ha cerrado negociaciones con los acreedores financieros para los refinanciamientos y extensiones de los portafolios “HSBC” y “O2”, por un total de Ps. 1,468.2 millones. Asimismo, se encuentran en proceso de cierre las negociaciones por los créditos de los portafolios “K4” y “S3” que ascienden a Ps. 1,782.8. Por otra parte, se obtuvo durante el mes de abril de 2022 la confirmación de la opción de extensión por un año de los portafolios “S5+Ramos” y “Santa Catarina”, los cuales ya se presentan en los estados financieros con su nuevo vencimiento. A continuación se muestra un resumen de cada uno de estos acuerdos.

a) Contratos de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con Metlife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados con la plaza Paseo Santa Catarina y el portafolio denominado “S5+Ramos”.

El 23 de diciembre de 2021, Planigrupo notificó al acreedor financiero su decisión de ejercer su opción para prorrogar la fecha de vencimiento de los créditos por un año, en los términos del segundo párrafo de la Cláusula Trigésima de los Contratos de Crédito. El 6 de abril de 2022 se firmaron Convenios Modificatorio a los Contratos de Crédito, ampliando la vigencia hasta octubre de 2023.

b) Contratos de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para el refinanciamiento de los pasivos contratados por las plazas denominadas como “portafolio HSBC”

En abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA como acreditante. A esta fecha, el saldo insoluto de este crédito asciende a la cantidad de Ps. 1,476.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

c) Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con Banco Nacional de México, S.A. con las propiedades Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente

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

d) *Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados con las plazas denominadas como “portafolios S3 y K4”.*

Planigrupo inició en 2021 negociaciones con el acreedor financiero para el refinanciamiento de los créditos de las plazas co-acreditadas de ambos portafolios. El 10 de marzo de 2022 se recibió del acreedor financiero la propuesta formal de refinanciamiento especificando nuevos términos y condiciones. A la fecha de este reporte se encuentra pendiente la firma del contrato definitivo de refinanciamiento.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 31 de marzo de 2022, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 191.4 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

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 estos 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, cambiando ya sea su valor razonable, o 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 marzo de 2022, 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.



CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Primer trimestre 2022.

Fecha: viernes 29 de abril de 2022

Hora: 10:00 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /11:00 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

Acceso a la conferencia telefónica:

México e Internacional vía Zoom: <http://webcast.investorcloud.net/planigrupo/index.html>

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: 846 5967 5575