

Reporte del Primer Trimestre 2023



Creando valor



Para más información contactar a:

Director de Finanzas
Fernando Villarreal Maycotte
fvillarreal@planigrupo.com
(55) 9977-0870

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

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Primer Trimestre de 2023

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 31 de mayo de 2023 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”), 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, anuncia sus resultados del primer trimestre de 2023 (“1T23”).

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 (“Ps 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 se expresan en miles de pesos mexicanos.

Los resultados financieros de PLANIGRUPO que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo del presente reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

El 19 de abril se concluyó exitosamente la transacción mediante la cual Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., una subsidiaria de México, Proyectos y Desarrollos, S.A. de C. V., subsidiaria de Grupo México, adquirió el 95.47% de las acciones en circulación de Planigrupo. Con esta adquisición, comenzaremos una nueva etapa de la empresa, en la que buscaremos fortalecer las capacidades para brindar un mejor servicio a nuestros clientes, buscando oportunidades de crecimiento y consolidación de mercad mientras buscamos continuar siendo líderes en la industria. Conscientes del talento que hoy conforma Planigrupo, Grupo México da la bienvenida a todos los colaboradores que se suman a su gran y talentoso equipo en este nuevo capítulo de su historia.

Algunos temas relevantes en el entorno en el que operamos han tenido un impacto en nuestros resultados, entre los que podemos destacar los siguientes:

- **La Inflación oficial anual al término del primer trimestre de 2023 fue del 6.85%.**
- Las tasas de interés a nivel mundial han continuado incrementándose. En México, la **TIIE de 28 días aumentó en casi 5 puntos porcentuales, pasando de 6.73% en marzo de 2022, a 11.43% en marzo de 2023.**
- **El salario mínimo se incrementó en el mes de enero de 2023 un 20% a \$207.44 pesos. Impactando parte de nuestros costos;** principalmente, aquellos relacionados con los servicios de limpieza y seguridad de nuestra operación.
- **Un mercado laboral apretado,** especialmente en la zona norte del país. Lo que ha dificultado las contrataciones pero que la economía de estas regiones también ha impulsado por el efecto de *near shoring*.

No obstante, a lo anterior, gracias a una **visión clara y constante enfocada en el largo plazo**, manifestado en un manejo conservador de la caja de la empresa, el control de gastos, la retención de inquilinos y del personal clave; la empresa continúa demostrando **la resiliencia de su modelo de negocios** con resultados cuantitativos y cualitativos positivos.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del CKD en el que participábamos como socios. Como resultado de dicha separación, este trimestre se presentan los resultados a 26 plazas con participación controladora y 1 con participación no controladora, sin embargo, se mantiene la administración de las 9 plazas que permanecen en el CKD, que es el “Portafolio K8” y “Paseo Puebla”. Evento que no afectó nuestra caja, y mantuvo la administración de la CKD y de las propiedades.

Para efectos de comparabilidad, la siguiente información considera los resultados las plazas con participación controladora y no controladora, incluyendo las propiedades que se separaron el 31 de octubre del 2022 como parte de la desinversión del CKD (consultar eventos relevantes del periodo).

Desempeño 2019 vs primer trimestre 2023. Comparación que permite observar cómo se ha desempeñado la empresa previo y posterior a la pandemia

- Se logró incrementar la ocupación del portafolio pre-separación de 91.9% a 92.8%, y post-separación del CKD de 93.9% a 94.4%, comparando los periodos marzo 2022 vs. marzo 2023.
- Superamos las expectativas para nuestros niveles de ingresos totales de 2022, logrando estar por arriba a los niveles de pre-pandemia. Estos pasaron de Ps. 1,588.6 en 2019 a Ps. 1,608.9 respecto los últimos 12 meses terminados al final del primer trimestre de 2023.
- También tuvimos un NOI sobresaliente, que incrementó de Ps. 1,287.9 en 2019 a Ps. 1,297.7 respecto los últimos 12 meses terminados al final del trimestre de 2023.

Desempeño primer trimestre 2022 vs. primer trimestre 2023

- Los visitantes a centros comerciales de la cartera total administrada se incrementaron de 23.6 millones en el primer trimestre de 2022 a 24.7 millones al primer trimestre de 2023. Esto representa un incremento del 4.7%.
- La ocupación de las 36 plazas pasó de 91.8% al cierre del primer trimestre de 2022 a 92.8% al cierre del primer trimestre de 2023.
- Durante el primer trimestre de 2023, los ingresos totales incrementaron 10.1%, los ingresos netos el 11.7%, el NOI 11.0% y el EBITDA 10.7% en comparación con el primer trimestre del 2022.
- Se obtuvo un nivel cobranza histórico llegando al 113% de la facturación total.
- Durante el mes de abril de 2023 se logró refinanciar de manera anticipada el portafolio S5 + Ramos, por un año más, quedando únicamente como próximo vencimiento el portafolio de Macroplaza Insurgentes.
- En materia de ASG, se comenzó a trabajar en cuatro temas materiales más, esperando concluirlos durante el tercer trimestre de 2023, logrando atender así 8 de 12 temas materiales identificados por nuestros grupos de interés.

Atentamente,
Ricardo Arce
Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable o ABR** propias y en operación al cierre del 1T23 fue de 580,000 m², compuesta por 27 propiedades.
- La **tasa de ocupación** al cierre del 1T23 del portafolio propio fue de 94.4%, 0.50 pp más que el 93.9% observado al cierre del 1T22.
- El **precio promedio contractual** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T23 fue de Ps. 177.2, comparado con Ps. 174.2 en 1T22. Esto representa un incremento del 1.7%.
- Durante el 1T23, en nuestras plazas propias y administradas, se recibieron 24.7 millones de **visitantes**. Comparado contra el mismo periodo del año anterior, esto representa un aumento del 4.7%.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados*** correspondientes al 1T23 alcanzaron Ps. 337.8 millones. Esto implica un incremento del 11.7% contra el 1T22.
- El **NOI consolidado*** para el 1T23 fue de Ps. 276.2 millones. Esto representó un incremento del 11.0% contra el mismo periodo de 2022.
- El **EBITDA consolidado*** para el 1T23 alcanzó Ps. 208.4 millones. Esto implica un incremento del 10.7% con respecto al 1T22.
- Los **fondos disponibles para la operación** (FFO) alcanzaron Ps. 74.6 millones para el 1T23. Esto representó una disminución del 19.2%, contra el mismo periodo del 2022, ocasionada principalmente por los incrementos en las tasas de interés.
- Los **fondos de la operación ajustados** (AFFO) fueron de Ps. 70.9 millones en el 1T23. Esto implica una disminución del 19.8% contra el 1T22, en línea con la reducción experimentada en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada** al 31 de marzo de 2023 es de Ps. 4,848.3 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera es de Ps. 5,216.5 millones.

** Cifras incluyen la plaza en la que tenemos participación minoritaria.*

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	1T23	1T22	Var. %
<u>Propiedades Planigrupo:</u>			
Número de propiedades en operación, administradas y estabilizadas	27	27	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	580,000	580,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	93.9%	92.6%	1.4%
<u>Propiedades Administradas:</u>			
Número de propiedades en operación, administradas y estabilizadas	36	36	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	780,000	0.0%
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	92.8%	91.9%	0.9%

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

Indicadores financieros (27 propiedades)	1T23 ⁽¹⁾	1T22 ^{(1) (3)}	Var. %
Ingresos totales	342,562	311,089	10.1%
Estimación para cuentas incobrables	(4,785)	(8,787)	(45.5%)
Ingresos totales, netos	337,777	302,302	11.7%
NOI	276,155	248,680	11.0%
Margen de NOI ⁽²⁾	81.8%	82.3%	(0.5%)
EBITDA	208,413	188,204	10.7%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	61.7%	62.3%	(0.6%)
FFO	74,658	92,413	(19.2%)
FFO Ajustado	70,877	88,384	(19.8%)
Deuda total (millones)	5,216.5	5,235.0	(18.5)
LTV	34.1%	37.1%	(3.0%)

(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

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 1T22 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 1T22 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)	1T22 Reportado	Operaciones discontinuadas	1T22 Proforma
Ingresos totales	408,493	(97,404)	311,089
Estimación para cuentas incobrables	(11,445)	2,658	(8,787)
Ingresos totales, netos	397,048	(94,746)	302,302
NOI	329,104	(80,424)	248,680
Margen de NOI ^[2]	82.9%	84.9%	82.3%
EBITDA	249,014	(60,809)	188,205
Margen de EBITDA ^[2]	62.7%	64.2%	62.3%
FFO	82,939	9,474	92,413
FFO Ajustado	74,508	13,876	88,384
Deuda total (millones)	6,915.3	(1,680)	5,235
LTV	39.0%	(1.9%)	37.1%

RESUMEN OPERATIVO

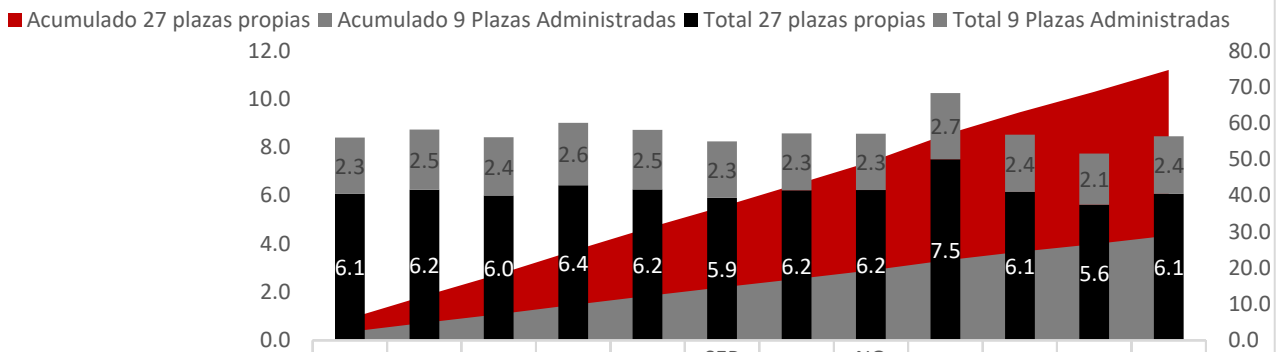
PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 1T23, 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 9 centros comerciales que hasta el 31 octubre de 2022 eran propiedad parcial de PLANIGRUPO, pero que al cierre del 1T23 es propiedad de terceros.

Afluencia de visitantes

Durante el 1T23, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 24.7 millones de visitantes, un incremento del 4.5% respecto al mismo periodo de 2022.

Afluencia últimos 12 meses



	ABR IL	MA YO	JUN IO	JULI O	AG OST O	SEP TIE MB RE	OCT UB RE	NO VIE MB RE	DICI EM BRE	ENE RO	FEB RER O	MA RZO
Acumulado 27 plazas propias	6.1	12.3	18.3	24.7	31.0	36.9	43.1	49.3	56.8	63.0	68.6	74.7
Acumulado 9 Plazas Administradas	2.3	4.8	7.2	9.8	12.3	14.6	17.0	19.3	22.0	24.4	26.5	28.9
Total 9 Plazas Administradas	2.3	2.5	2.4	2.6	2.5	2.3	2.3	2.3	2.7	2.4	2.1	2.4
Total 27 plazas propias	6.1	6.2	6.0	6.4	6.2	5.9	6.2	6.2	7.5	6.1	5.6	6.1

- Durante el primer trimestre de 2022, continua 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.

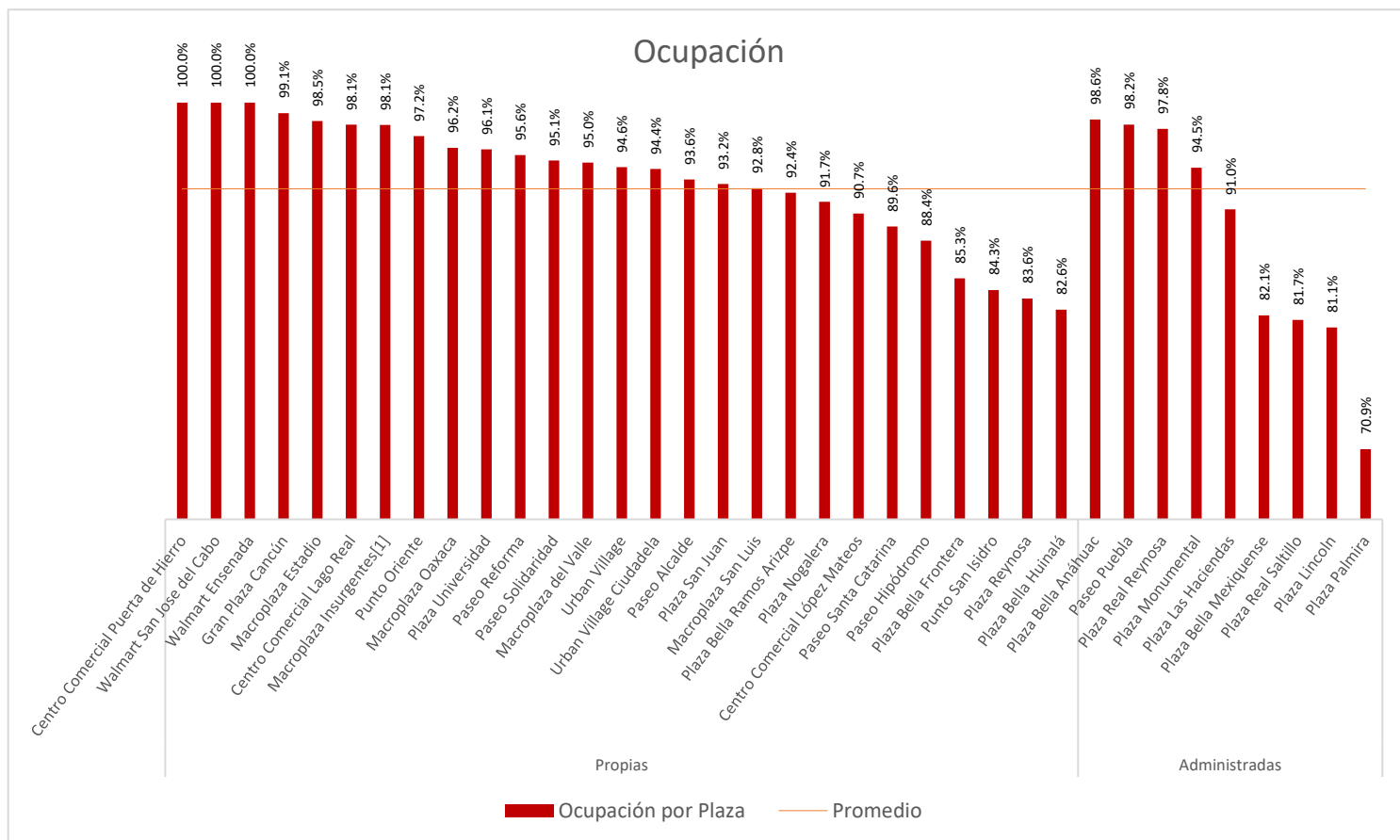
Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 1T23, los 36 centros comerciales, propios y administrados, totalizaban aproximadamente 780,000 m² de ABR. Los centros comerciales en operación, propios y administrados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



Ocupación

Al 1T23, la tasa de ocupación fue 94.4%, un incremento de 93.9% respecto al mismo trimestre del año anterior. Todas las propiedades se encuentran estabilizadas, es decir, cuentan con contratos estables, ingresos, y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad de ingresos.

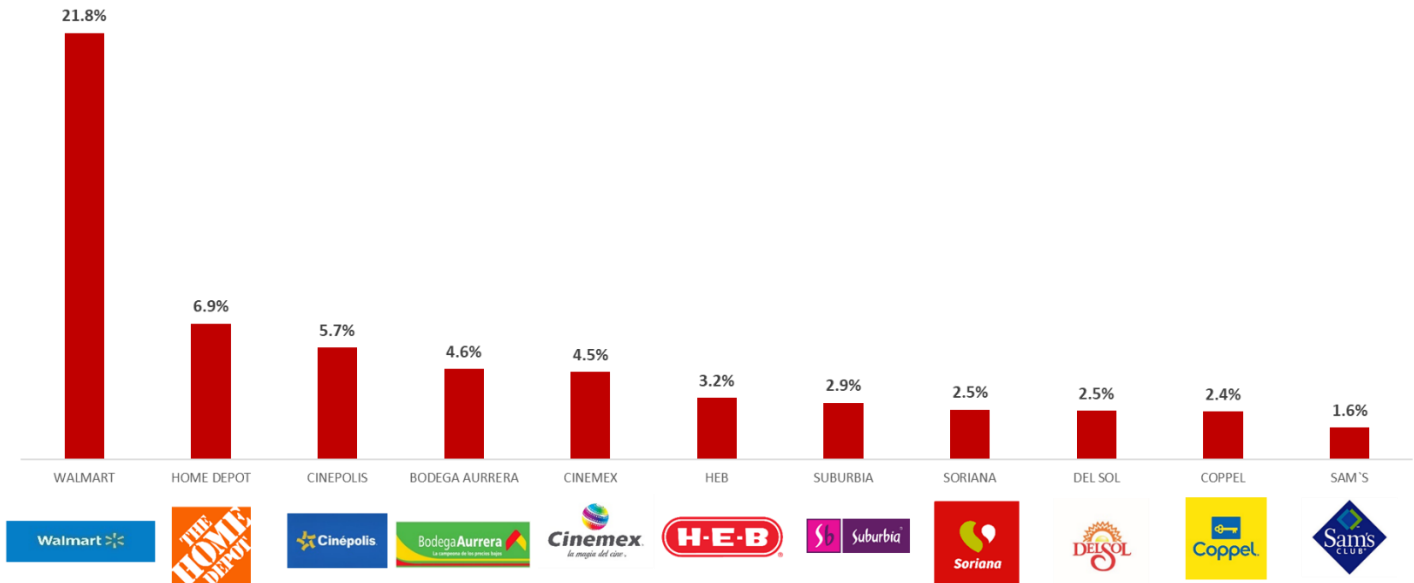


Al cierre del 1T23, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Walmart San José del Cabo y Walmart Ensenada (100.0%), seguidos de Gran Plaza Cancún (99.1%), Paseo Puebla (98.2%), la Macroplaza Estadio en Morelia (98.5%) y Centro Comercial Lago Real en Nayarit (98.2%).

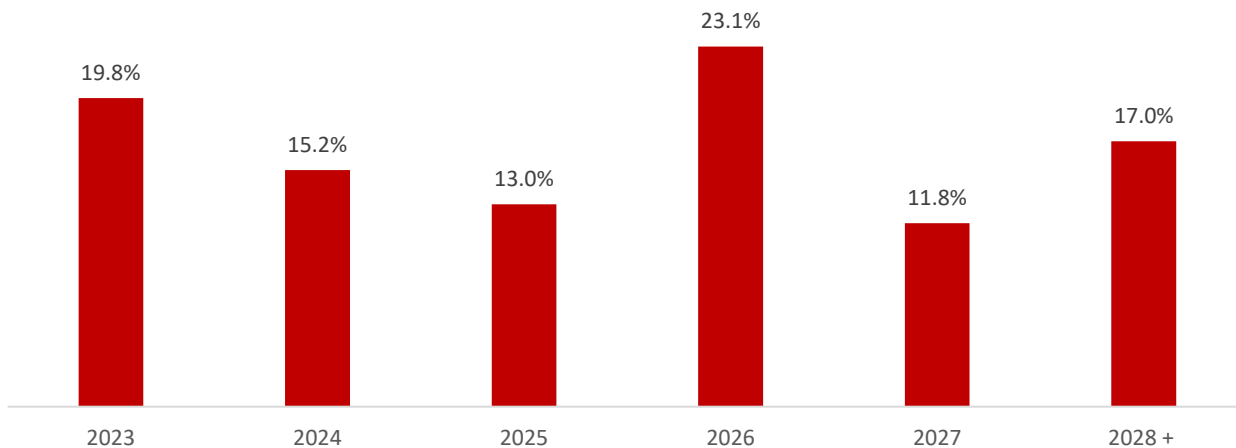
Distribución y Vencimiento de Contratos

Al cierre del 1T23, 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 solo las plazas propias, Planigrupo administra 1,800 contratos de arrendamiento distribuidos entre aproximadamente 850 clientes.

Distribución de los principales clientes de Planigrupo ponderados por el GLA propio



Perfil de vencimientos por año respecto del GLA
(total administradas)



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al cierre del primer trimestre de 2023, considerando las 27 propiedades, contábamos con más de 1,800 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 28.1% 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, 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 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 5 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 2 a 5 años.

Al cierre del 1T23, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.7 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.4 años.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T23 (Ps.) ^[1]	% Sobre el total	NOI 1T23 (Ps.) ^[1]
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,510	5.98%	14,202
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,918	6.80%	15,975
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	21,426	7.32%	16,508
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,932	9.20%	21,085
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,226	6.91%	12,917
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	22,056	7.53%	17,622
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	21,740	7.42%	16,894
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	16,204	5.53%	13,643
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	19,509	6.66%	16,016
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	9,312	3.18%	7,327
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,450	3.57%	8,142
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,168	2.45%	5,889
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	11,162	3.81%	9,583
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,692	3.31%	7,078
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	4,496	1.54%	3,622
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,681	2.28%	5,497
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,694	1.60%	3,497

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T23 (Ps.) ^[1]	% Sobre el total	NOI 1T23 (Ps.) ^[1]
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,562	1.90%	3,755
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,886	2.35%	5,357
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,613	1.23%	3,340
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,936	2.03%	5,668
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,114	1.06%	2,267
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,423	0.83%	1,513
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	5,883	2.01%	5,062
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,537	1.21%	2,315
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	6,686	2.28%	4,015
TOTAL CONTROLADAS ^[2]					292,816	100%	228,789

^[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 1T23 (Ps.)	% Sobre el total	NOI 1T23 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	28,691	100%	10,003

La siguiente tabla detalla la información de los centros comerciales que hasta el 31 de octubre de 2022 PLANIGRUPO mantenía participación controladora, y que al 31 de marzo 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 1T23 (Ps.)	% Sobre el total	NOI 2023 (Ps.)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	27,300	22.72%	23,056
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	8,835	7.35%	4,902
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	13,026	10.84%	9,230
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	22,515	18.74%	19,444
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,315	5.26%	4,224
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	13,602	11.32%	11,045
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,286	11.06%	10,414
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	8,459	7.04%	6,409
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,802	5.66%	3,826
Total propiedades administradas					120,140	100%	92,550

Centros comerciales en operación y estabilizados 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	9.49%	98.13%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,991	7.24%	91.67%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,413	6.97%	95.61%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	37,605	6.48%	89.59%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,513	5.95%	94.97%
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	32,571	5.62%	94.43%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	28,640	4.94%	94.59%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	27,046	4.66%	99.12%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,590	4.58%	98.14%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,414	4.55%	96.21%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,192	3.83%	90.69%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,038	3.28%	92.80%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,560	3.20%	97.21%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,558	3.03%	98.46%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,398	3.00%	96.08%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.81%	100.00%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,923	2.75%	92.43%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,615	2.69%	82.62%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,319	2.30%	95.14%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	2.12%	93.55%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	9,891	1.71%	100.00%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	9,939	1.71%	100.00%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.56%	85.26%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.51%	83.56%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,390	1.45%	84.27%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,538	1.30%	93.18%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,510	1.29%	88.42%
Total					580,050	100%	

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

Centros comerciales en operación y estabilizados, administrados por PLANIGRUPO

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,939	17.97%	97.80%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,252	14.63%	70.89%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,880	13.94%	81.13%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	13.70%	98.58%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	18,789	9.39%	82.12%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	8.63%	94.53%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	16,571	8.29%	81.74%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,545	8.27%	91.04%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	5.37%	98.17%
Total					200,375	100%	

Principales tiendas ancla

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 1T23	Ancias
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	55,024	2,798,275	Walmart, Sam's y Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,991	1,174,093	HEB, Cinépolis y Home Depot
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,413	1,213,533	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	1,649,810	Walmart, Suburbia y Cinemex
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,513	1,162,054	Walmart y Cinépolis
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	32,571	606,675	Walmart, Cinépolis y Caliente
Urban Village	Nuevo León	2017	28,640	876,674	HEB y Del Sol
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,046	1,202,454	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,590	1,074,643	Walmart y Cinépolis
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,414	1,217,505	Walmart, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,192	520,124	Soriana
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	556,035	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,572	ND ^[3]	Home Depot y Cinépolis
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	602,993	Walmart y Cinemex
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	946,196	Bodega Aurrerá
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ^[3]	Home Depot y Office Max
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,616	657,818	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,606	480,991	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	325,765	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	411,989	Walmart y Cinemex
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ^[3]	Walmart
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND ^[3]	Walmart
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,056	279,288	Bodega Aurrerá
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,371	ND ^[3]	Superama
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,538	ND ^[3]	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	73,116	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 las entradas de la plaza.

Centros Comerciales administrados	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 1T23	Anclas
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,946	1,091,156	HEB, Cinemex y Home Depot
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,230	515,954	Chedraui, Cinemex
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,880	908,133	HEB, Suburbia y Cinemex
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,086,606	HEB y Cinemex
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,789	730,019	Bodega Aurrerá y Cinemex
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,261	597,847	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,571	951,585	HEB y Cinemex
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	613,831	Bodega Aurrerá
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	384,524	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 trimestre terminado el 31 de marzo de 2022 excluyen las operaciones de nueve propiedades que fueron desconsolidadas de Planigrupo a partir del 31 de octubre de 2022, para efectos de comparabilidad. Dichas operaciones se reclasificaron en el Estado de Resultado Integral al cierre del 1T22 como “Utilidades por operaciones discontinuadas”.

Resultados de las operaciones

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, fueron de \$316.0 millones en comparación con los \$294.5 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2022. Esto representa un incremento del 7.3% contra el 1T22 que se debe principalmente a los incrementos en arrendamientos por inflación, así como una recuperación de la ocupación de las propiedades.

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	1T23	1T22
Renta fija	81.1%	79.3%
Renta variable	2.7%	5.1%
Mantenimiento	10.3%	10.0%
Estacionamiento	3.8%	3.5%
Servicios y otros	2.1%	2.2%
Total	100.0%	100.0%

Durante el 1T23, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a \$292.8 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a \$321.1 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	1T23	1T22	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	40,514	40,738	(0.5%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	4,688	8,686	(46.0%)
Gastos de administración inmobiliarios	1,862	2,755	(32.4%)
Sueldos y salarios	63,356	58,072	9.1%
Depreciación y amortización	2,747	3,766	(27.1%)
Gastos generales	38,648	15,904	143.0%
Total	151,815	129,921	16.9%

El incremento de los costos y gastos de operación en el 1T23 se atribuyó principalmente a un incremento de \$22.7 millones en los gastos generales, ocasionados principalmente por gastos relacionados con el cambio de control de Planigrupo, así como un incremento de \$5.2 millones en sueldos y salarios.

Otros ingresos (gastos), neto

Otros ingresos (gastos), neto	1T23	1T22	Var. %
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	134,439	258,235	47.9%
Otros ingresos, neto	3,184	(367)	(967.6%)
Total	137,623	257,868	46.6%

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 1T23, comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

Costo financiero, neto	1T23	1T22	Var. %
Gasto por intereses	(130,874)	(103,251)	26.8%
Gasto por intereses arrendamiento	(695)	(731)	(4.9%)
Ingreso por intereses	12,290	5,726	114.6%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(27,595)	(1,042)	2548.3%
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(209)	(108)	93.5%
Total	(147,083)	(99,406)	48.0%

Los incrementos en el costo financiero en el 1T23 fueron ocasionados principalmente por 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 reciclados a resultados, indirectamente influenciados por los incrementos de tasas mencionados anteriormente.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2023 fue de \$133.6 millones, en comparación con una utilidad neta por \$263.0 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa una disminución de 49.2% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	1T23 ⁽¹⁾	1T22 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos por arrendamiento	323,111	298,526	8.2%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	19,451	12,563	54.8%
Estimación para cuentas incobrables	(4,785)	(8,787)	(45.5%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(49,253)	(42,062)	17.1%
Costo de personal operativo	(12,369)	(11,560)	7.0%
NOI	276,155	248,680	11.0%
Margen de NOI ⁽²⁾	81.8%	82.3%	(0.5%)

(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 1T23, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado por encima de la inflación como consecuencia de nuestra política de maximización de ingresos, control de gastos y búsqueda de eficiencia de recursos. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

Conciliación EBITDA	1T23 ⁽¹⁾	1T22 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	342,562	315,479	8.6%
Costos de operación	(47,390)	(44,817)	5.7%
Gastos de operación	(94,112)	(86,518)	8.8%
Otros ingresos, neto	150,805	262,404	(42.5%)
Utilidad de operación	351,865	446,548	(21.2%)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(147,639)	(262,909)	(43.8%)
Gastos no operativos	320	800	(60.0%)
Depreciación y amortización	3,867	3,766	2.7%
EBITDA	208,413	188,205	10.7%
Margen de EBITDA⁽²⁾	61.7%	62.3%	(0.6%)

(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.

El EBITDA alcanzó un nivel \$208.4 millones para el 1T23, lo cual representa un incremento de 10.7%, comparado contra el mismo periodo 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	1T23 ⁽¹⁾	1T22 ⁽¹⁾	Var. %
Utilidad neta	133,557	262,961	(49.2%)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(147,639)	(262,909)	(43.8%)
Depreciación y amortización	3,867	3,766	2.7%
Intereses devengados	135,804	108,354	25.3%
Intereses pagados	(132,690)	(104,975)	26.4%
Valuación de instrumentos financieros derivados	27,595	1,023	2597.5%
Otros gastos no operativos, neto	3,607	-	100.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	50,557	84,193	(40.0%)
FFO	74,658	92,413	(19.2%)
CAPEX de mantenimiento	(3,781)	(4,029)	(6.2%)
FFO Ajustado	70,877	88,384	(19.8%)

(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 1T23 llegó a los \$74.7 millones, mostrando una disminución de 19.2%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Estas variaciones muestran el impacto del incremento de tasas de interés en la generación de flujos.

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes	2023	2022	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	295,505	320,575	(7.8%)
Efectivo restringido	88,989	88,989	0.0%
Total	384,494	409,564	(6.1%)

Las variaciones en los saldos de efectivo se deben principalmente a los pagos de intereses y proveedores efectuados durante el primer trimestre del año.

Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2023 ascendieron a \$12.4 millones, mostrando una disminución de \$2.9 millones o 19.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. La variación se debe principalmente a recuperaciones de saldos atrasados y la consecuente disminución de las reservas de cobro dudoso.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2023 ascendieron a \$365.9 millones, mostrando una disminución de \$17.7 millones o 4.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 por \$383.6 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a las aplicaciones de IVA acreditable en el periodo.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 26 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de marzo de 2023, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$10,318.7 millones, un incremento de \$136.9 millones o 1.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 por \$10,181.8 millones. Esto se debe principalmente a los efectos de valuación a valor de mercado al cierre del primer trimestre del año.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de marzo de 2023 ascendió a \$41.6 millones, mostrando una disminución por \$0.8 millones o 1.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Esto corresponde principalmente a la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 31 de marzo de 2023 ascendieron a \$796.3 millones, mostrando un incremento de \$20.3 millones o 2.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 por \$776.0 millones. La variación en este rubro corresponde al reconocimiento a valor de mercado de 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 2023 es de \$89.5 millones, que representa una disminución de \$3.8 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 por \$93.3 millones. La variación en este rubro corresponde a los cargos a resultados y al resultado integral como resultado de la valuación de los instrumentos para cobertura de tasas de interés mantenido por PLANIGRUPO.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	1,203,792	1,213,545	(0.8%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	251,429	243,271	3.4%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	396,766	356,108	11.4%
Participación de los trabajadores en la utilidad	675	1,809	(62.7%)
Impuestos a la utilidad	8,269	62,401	(86.7%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	3,555	3,555	0.0%
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	49,662	0.0%
Total	1,914,148	1,930,351	(0.8%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente a la disminución de impuestos a la utilidad de \$54.1 millones, derivado de los pagos de ISR anual del ejercicio 2022, y la disminución de \$9.8 millones por pagos de intereses de deuda, las cuales se ven parcialmente compensadas por incrementos en impuestos por pagar y pasivos acumulados de \$40.7 millones y en proveedores por \$8.2 millones, ocasionados principalmente por provisiones de obligaciones a corto plazo.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2023	2022	Var. %
Vencimiento circulante	1,203,792	1,213,545	(0.8%)
Deuda a largo plazo	3,644,466	3,663,051	(0.5%)
Total	4,848,258	4,876,596	(0.6%)

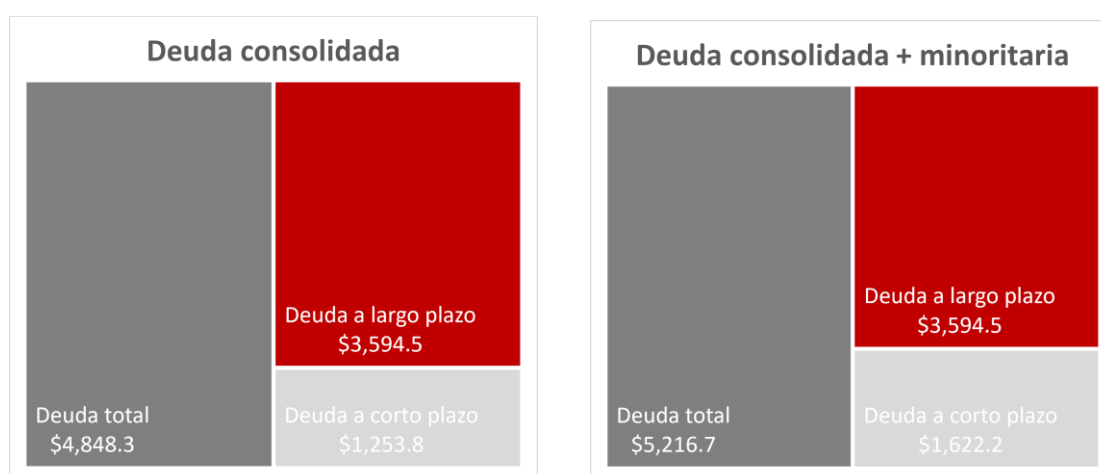
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los pagos de principal efectuados durante el primer trimestre del año conforme a las tablas de amortización correspondientes.

Al 31 de marzo de 2023 PLANIGRUPO cuenta con un crédito con Metlife México, S. A. que asciende a \$758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos, y otro por \$328.7 millones con vencimiento en octubre 2023 correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Los contratos de ambos créditos otorgan a PLANIGRUPO la opción de extender por un año el plazo del crédito. El 17 de abril de 2023 se firmó la extensión de ambos créditos, extendiendo su vencimiento hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente.

Perfil de deuda

Institución financiera	Tasa promedio	Moneda	Hasta 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	Más de 4 años	Deuda total
Metlife	11.06%	MXN	1,117,682	16,292	18,222	20,381	1,673,557	2,846,134
BBVA	9.98%	MXN	62,633	72,152	97,725	115,448	1,530,688	1,878,646
BanBajío	14.52%	MXN	23,478	50,000	-	-	-	73,478
HSBC	13.47%	MXN	-	50,000	-	-	-	50,000
Deuda consolidada	10.72%		1,203,792	188,444	115,947	135,829	3,204,246	4,848,258
Citibanamex ⁽¹⁾	6.98%	MXN	368,433	-	-	-	-	368,433
Minoritaria	6.98%		368,433	-	-	-	-	368,433
Total	10.45%		1,572,225	188,444	115,947	135,829	3,204,246	5,216,691

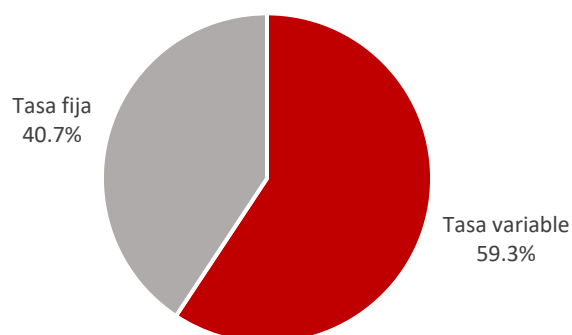
(1) Cifras ajustadas a la participación de PLANIGRUPO de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 61.4%



El LTV de PLANIGRUPO al 1T23 fue de 34.4%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora, y de 34.1% considerando la propiedad con participación no controladora.

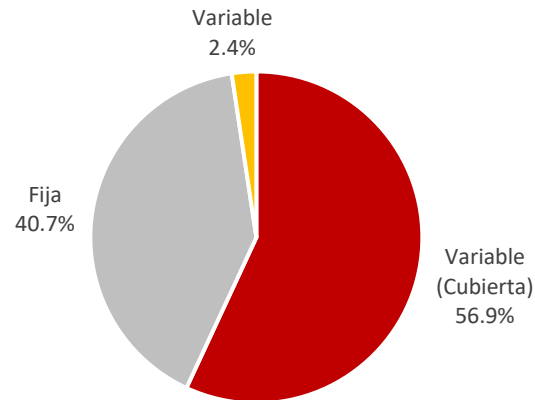
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

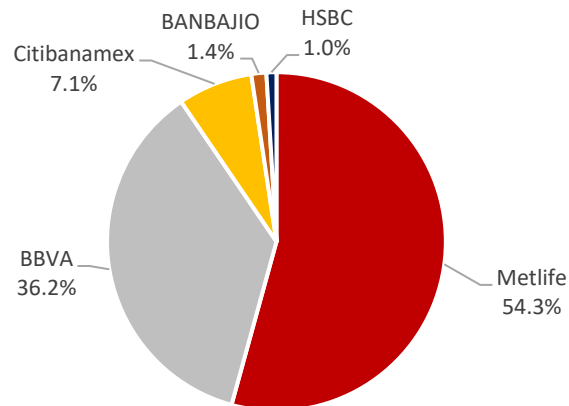


La tasa promedio ponderada consolidada es de 10.45%, sobre saldos insolutos al 31 de marzo de 2023, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados.

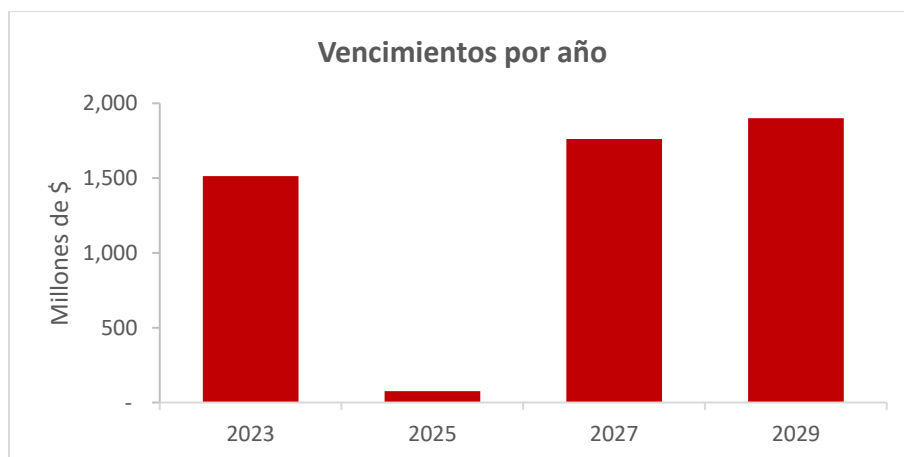
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

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

Al cierre del 1T23, 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 marzo 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 marzo de 2023, nuestra liquidez era de \$1,083.9 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 8.3% de nuestros activos totales.

Al 31 de marzo de 2023 los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en \$830.2 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, el 17 de abril de 2023 se firmó la extensión por un año adicional de dos créditos con vencimiento en septiembre y octubre de 2023, los cuales ascienden a un total de \$1,087.3 millones, extendiendo su vencimiento hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente. Debido a lo anterior, la Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez a corto plazo.

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 2023.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 31 de marzo de 2023, incurrimos en inversiones de capital por \$3.3 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. 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 2023, el 96.0% 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, a un valor razonable de \$89.5 millones, una cifra equivalente a 1.9% de nuestros pasivos.

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

Al 31 de marzo de 2023 PLANIGRUPO cuenta con un crédito con Metlife México, S. A. que asciende a \$758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos, y otro por \$328.7 millones con vencimiento en octubre 2023 correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Los contratos de ambos créditos otorgan a PLANIGRUPO la opción de extender por un año el plazo del crédito. El 17 de abril de 2023 se firmó la extensión de ambos créditos, extendiendo su vencimiento hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente.

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 sobre una base 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 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 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 ESG, durante 2022:

- Publicamos nuestro **primer reporte de sustentabilidad** que comprende las actividades del año 2021, basado en nuestra **materialidad 2021**.
- Planigrupo continúa implementando **proyectos sociales** en algunos de sus Centros Comerciales, entre los cuales están “**La Escuela más grande del Mundo**” y el “**Banco de Tapitas**”.
- Dentro de los esfuerzos medioambientales, en alianza con Grupo Allen, se reciclaron 32,154 toneladas de plástico PET, equivalentes a 1,028,928 botellas de plástico, o 55,948 kg de CO₂ que se dejaron de emitir al medio ambiente.

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

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

ODS	Metas	El enfoque de Planigrupo
	8.3 8.5 8.8	Buscamos que Planigrupo aporte a la creación de puestos de trabajo decentes en las comunidades en las que operamos. Todas las mujeres y los 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 de igual valor. Dentro de esto, protegemos los derechos laborales y promovemos un entorno de trabajo seguro y sin riesgos para todos los trabajadores de Planigrupo.
	16.3 16.5 16.6	Toda nuestra operación está alineada con las políticas y regulaciones aplicables a nivel nacional e internacional para garantizar que seamos una empresa eficaz y transparente en todo lo que hacemos. Tenemos políticas y lineamientos internos para educar a nuestros grupos de interés sobre el comportamiento y formas que se esperan de ellos al tratar con Planigrupo, y estaremos midiendo y monitoreando las posibles quejas o denuncias que pudiesen surgir con respecto a nuestro negocio. Trabajamos para eliminar la corrupción y el soborno en todas sus formas.
	17.5 17.17	En Planigrupo queremos ser partícipes de la promoción de las inversiones en favor de México, por lo cual buscamos trabajar con inquilinos de talla nacional e internacional. Estaremos fomentando y promoviendo 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 2 de marzo de 2023, PLANIGRUPO informó al público inversionista que, a solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, llevó a cabo la retransmisión de cierta información financiera y los reportes anuales correspondientes a los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020 y 2021. Esta retransmisión no tuvo impacto en la información contable o financiera presentada por PLANIGRUPO y la única finalidad fue cumplir con las disposiciones aplicables en el formato XBRL.

2. El 14 de marzo de 2023, México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo México, lanzó a través de Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., en su calidad de Oferente, una Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones representativas del capital social de PLANIGRUPO (la "Oferta"). El plazo de la Oferta fue de 20 días hábiles contados a partir del 14 de marzo de 2023, concluyendo el 13 de abril de 2023.
3. El 27 de marzo de 2023, en seguimiento a la Oferta Pública de Adquisición mencionada en el evento anterior, el Consejo de Administración de PLANIGRUPO, después de haber escuchado al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, emitió una opinión favorable con respecto al precio de la Oferta. Dicha opinión fue sustentada por la opinión de razonabilidad emitida por VACE Investment Advisors, S.C., experto independiente contratado por PLANIGRUPO para dichos efectos.

Al mismo tiempo, se informó que los miembros del Consejo de Administración y el Director General de PLANIGRUPO que participaban, directa o indirectamente, en el capital social de PLANIGRUPO decidieron participar en la Oferta y por lo tanto transmitir la totalidad de las acciones representativas del capital social de PLANIGRUPO de las que son titulares.

4. El 14 de abril de 2023, quedó registrada en la Bolsa Mexicana de Valores, la conclusión de la Oferta Pública Forzosa de Adquisición que lanzó Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo México, respecto del 100% del capital social de PLANIGRUPO. Grupo México informó el mismo día que como resultado de la Oferta, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., adquirió 316,144,238 acciones de Planigrupo que representa el 95.47% de las acciones en circulación.

La oferta se liquidó el 19 de abril de 2023, de conformidad con lo establecido en el folleto informativo y el aviso informativo publicados y dados a conocer al público inversionista en la fecha de inicio de la Oferta.

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 27 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 93.9%, los cuales generaron un NOI consolidado de Ps. 276.2 millones durante el 1T23 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 (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 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. 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.

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 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.

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 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 9 centros comerciales, en los que previamente teníamos participaciones controladoras.

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 Primer trimestre 2023.

Fecha: jueves 01 de junio de 2023

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: 890 4860 3211

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

Estados Consolidados de Resultado Integral	1T23	1T22	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 292,816	275,415	6.3%
Honorario por administración inmobiliaria	3,725	4,390	(15.1%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	19,451	14,664	32.6%
Total de ingresos	315,992	294,469	7.3%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,514)	(40,738)	0.5%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(4,688)	(8,686)	46.0%
Gastos de administración inmobiliarios	(1,862)	(2,755)	32.4%
Sueldos y salarios	(63,356)	(58,072)	(9.1%)
Depreciación y amortización	(2,747)	(3,766)	27.1%
Gastos generales	(38,648)	(15,904)	(143.0%)
Total de costos y gastos de operación	(151,815)	(129,921)	16.9%
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	134,439	258,235	(47.9%)
Otros (gastos) ingresos, neto	3,184	(367)	(967.6%)
Total de otros gastos, neto	137,623	257,868	(46.6%)
Utilidad de operación	301,800	422,416	(28.6%)
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(130,874)	(103,251)	(26.8%)
Gasto por intereses arrendamiento	(695)	(731)	4.9%
Ingreso por intereses	12,290	5,726	114.6%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(27,595)	(1,042)	(2548.3%)
Pérdida en cambios, neta	(209)	(108)	93.5%
Costo financiero, neto	(147,083)	(99,406)	(48.0%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	35,480	20,228	75.4%
Utilidad por operaciones discontinuadas	-	31,245	(100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	190,197	374,483	(49.2%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(6,083)	(27,329)	77.7%
Diferidos	(50,557)	(84,193)	40.0%
Total impuestos a la utilidad	(56,640)	(111,522)	49.2%
Utilidad neta consolidada	\$ 133,557	262,961	(49.2%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	133,557	232,533	(42.6%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	0.0%
Participación no controladora	-	30,428	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 133,557	262,961	(49.2%)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	23,772	3,605	559.4%
Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas	-	1,483	(100.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 157,329	268,049	(41.3%)

Estados Consolidados de Situación Financiera: Balance

Estados Consolidados de Situación Financiera	2023	2022	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 295,505	320,575	(7.8%)
Cuentas por cobrar, neto	12,389	15,301	(19.0%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	365,922	383,645	(4.6%)
Pagos anticipados	405,460	337,256	20.2%
Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo	4,654	4,654	0.0%
Total de activo circulante	1,083,930	1,061,431	2.1%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10,318,723	10,181,801	1.3%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	41,596	42,406	(1.9%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	46,831	47,996	(2.4%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,217	4,217	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	796,267	775,963	2.6%
Impuestos a la utilidad diferidos	477,720	477,720	0.0%
Instrumentos financieros derivados	89,464	93,288	(4.1%)
Activos intangibles	35,739	35,739	0.0%
Depósitos en garantía	10,002	10,775	(7.2%)
Efectivo restringido	88,989	88,989	0.0%
Total de activo no circulante	11,909,548	11,758,894	1.3%
Total del activo	\$ 12,993,478	12,820,325	1.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,203,792	1,213,545	(0.8%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	251,429	243,271	3.4%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	396,766	356,108	11.4%
Participación de los trabajadores en la utilidad	675	1,809	(62.7%)
Impuestos a la utilidad	8,269	62,401	(86.7%)
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	3,555	3,555	0.0%
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	49,662	0.0%
Total de pasivo circulante	1,914,148	1,930,351	(0.8%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,644,466	3,663,050	(0.5%)
Impuestos a la utilidad diferidos	960,828	904,188	6.3%
Rentas anticipadas	64,721	54,287	19.2%
Depósitos en garantía	68,358	73,469	(7.0%)
Obligaciones por beneficios al retiro	24,807	24,857	(0.2%)
Pasivo por derechos de uso a largo plazo	47,337	48,469	(2.3%)
Total de pasivo no circulante	4,810,517	4,768,320	0.9%
Total del pasivo	6,724,665	6,698,671	0.4%
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Pagos basados en acciones	96,161	106,331	(9.6%)
Utilidades retenidas	1,752,600	1,190,572	47.2%
Utilidad neta	133,557	562,028	(76.2%)
Otros resultados integrales	32,072	8,300	286.4%
Total de capital contable	6,268,813	6,121,654	2.4%
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,993,478	12,820,325	1.4%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	1T23	1T22	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 133,557	262,961	(49.2%)
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(134,439)	(263,160)	(48.9%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(35,480)	(20,228)	75.4%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	27,595	7,316	277.2%
Depreciación y amortización	2,747	3,766	(27.1%)
Amortización derechos arrendamiento	-	-	0.0%
Impuestos a la utilidad	56,640	111,522	(49.2%)
Intereses a favor	(12,290)	(6,897)	78.2%
Intereses a cargo	131,569	138,455	(5.0%)
Subtotal	169,899	233,735	(27.3%)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	2,912	14,967	(80.5%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(28,634)	(14,732)	94.4%
Pagos anticipados	(68,204)	(70,286)	(3.0%)
Depósitos en garantía	774	(8,734)	(108.9%)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	8,158	(11,844)	(168.9%)
Anticipo de rentas	6,156	70,553	(91.3%)
Impuestos y gastos acumulados	40,657	20,064	102.6%
Beneficio a los empleados	(50)	(94)	(46.8%)
Pagos basados en acciones	(10,170)	-	100.0%
Impuestos a la utilidad pagados	(54,132)	(93,561)	(42.1%)
Intereses pagados	(144,925)	(134,874)	7.5%
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de operación	(77,559)	5,194	(1593.2%)
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,483)	(191,444)	98.7%
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	2,545	(352)	823.0%
Distribuciones recibidas de fideicomisos asociados	15,176	20,080	24.4%
Intereses cobrados	12,290	6,897	(78.2%)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	27,528	(164,819)	(116.7%)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes	46,357	(51,159)	(190.6%)
Préstamos obtenidos	-	185,000	(100.0%)
Pagos del principal de préstamos	(14,982)	(24,408)	38.6%
Pago de arrendamientos	(6,414)	(1,545)	315.1%
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(5,229)	(100.0%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	24,961	102,659	(75.7%)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(25,070)	(56,966)	(56.0%)
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	\$ 384,494	568,931	(32.4%)