

Reporte del Cuarto Trimestre 2022



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 Cuarto Trimestre de 2022

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 22 de febrero 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 cuarto trimestre de 2022 (“4T22”) y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (“2022”).

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 año 2022, fue un periodo con algunos **retos considerables**, tanto por los efectos remanentes de la pandemia ocasionados por el virus COVID-19, como por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la guerra comercial y tecnológica entre EEUU y China, y la violencia relacionada con el narcotráfico. Estos **factores exógenos tuvieron impactos negativos** en el entorno en el que operamos, incluyendo:

- **La Inflación oficial para el 2022 fue de 7.82%.** La más alta desde el año 2000.
- Un incremento en las tasas de interés a nivel mundial. En México, la **TIE aumento de 5.71% en diciembre 2021 a 10.76% en diciembre del 2022.**
- Incremento en el **salario mínimo en el mes de enero de 2022 de 141.70 pesos a 172.87 pesos**, estresando nuestros costos principalmente relacionados con los servicios de limpieza y seguridad.
- **Un mercado laboral apretado**, especialmente en la zona norte del país, por el efecto de near shoring. Aunque esto último, también tuvo un efecto positivo en dicha economía regional, y ha ayudado a mantener la divisa nacional relativamente fuerte.
- **El quebranto de algunos inquilinos** importantes para la empresa, como FAMSA y BESTBUY, así como otros en los giros más afectados como restaurantes y gimnasios.

No obstante, a lo anterior, gracias a una **visión clara y constante enfocada en el mediano y largo plazo**, manifestado en un manejo conservador de la caja de la empresa, control de gastos, la retención de inquilinos y personal clave a través de una política de apoyo constante, la empresa encaro estos retos, y **no solo logro sobrevivir, sino demostró la resiliencia de su modelo de negocios** con resultados cuantitativos y cualitativos positivos.

Es importante mencionar que, 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, PLANIGRUPO dejó de tener participación en las propiedades denominadas como “Portafolio K8” y “Paseo Puebla” (Ver sección *Eventos Relevantes del Trimestre*), manteniendo control sobre 26 propiedades y participación no controladora de una propiedad. 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. 2022

- 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. 1,676.8 en 2022.
- También tuvimos un NOI sobresaliente, que incrementó de Ps. 1,287.9 en 2019 a Ps. 1,352.6 en 2022.
- Se logró incrementar la ocupación del portafolio pre-separación de 91.8% a 92.1%, y post-separación de 93.9.7% a 94.3%, comparando los periodos diciembre 2021 vs. diciembre 2022.

Desempeño 2021 vs. 2022

- Durante 2022, los ingresos totales incrementaron 14.8%, el NOI 19.3% y el EBITDA 26.6% en comparación con el cierre de 2021.
- Se obtuvo un nivel cobranza histórico con 100.7% de la facturación total.
- Se logró un incremento en visitantes a los centros comerciales de la cartera total administrada de 96.3 millones en el 2021 a 102.5 millones en el 2022. Esto representa un incremento del 6.5%.
- Se logró refinanciar toda la deuda con vencimiento durante el periodo y se adquirieron coberturas para mitigar la volatilidad de tasa de interés.
- Se adquirió el 95% del portafolio WalPG con recursos generados internamente, es decir, la participación controladora.
- En materia de ESG, durante 2022 se publicó nuestro primer Informe de Sustentabilidad, y se atendieron 4 temas materiales.

Estoy muy orgulloso de los resultados obtenidos este año. Quiero agradecer a nuestro equipo por hacer esto posible, así como a todos nuestros demás grupos de interés por su confianza y apoyo.

Atentamente,
Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable o ABR** administrada y en operación al cierre del 4T22 fue de 780,000 m², compuesta por 36 propiedades.
- La **tasa de ocupación** al cierre del 4T22 del portafolio propio y administrado fue de 92.1%%, 0.3 pp más que el 91.8 % observado en el 4T21.
- El **precio promedio contractual** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T22 fue de Ps. 175.9, comparado con Ps. 169.0 en 4T21. Esto representa un incremento de 4.1%.
- En el 4T22, se recibieron 27.4 millones de **visitantes**, y un total de 102.5 millones durante 2022. Comparado contra el mismo periodo del año anterior, representa un aumento del 6.5%.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos consolidados*** correspondientes al 4T22 alcanzaron Ps. 434.0 millones y Ps. 1,676.8 millones para el año completo 2022. Esto implica incrementos del 10.4% contra el 4T21 y 14.8% con respecto al año 2021.
- El **NOI consolidado*** para el 4T22 fue de Ps. 355.5 millones y Ps. 1,352.6 millones para el año completo 2022. Esto representó incrementos de 16.0% y 19.3%, respectivamente, contra los mismos periodos del 2021.
- El **EBITDA consolidado*** para el 4T22 alcanzó Ps. 301.7 millones y Ps. 1,054.0 millones para el año completo 2022. Esto implica incrementos del 37.9% con respecto al 4T21 y 26.6% contra 2021.
- Los **fondos disponibles para la operación** (FFO) alcanzaron Ps. 114.9 millones para el 4T22 y Ps. 330.1 millones para el año completo 2022. Esto representó incrementos de 117.2% y 93.8%, respectivamente, contra los mismos periodos del 2021.
- Los **fondos de la operación ajustados** (AFFO) fueron de 89.4 millones en el 4T22 y 285.5 millones en el año completo 2022. Esto implica incrementos del 194.5% contra el 4T21 y 110.5% con respecto al año 2021.
- La **deuda financiera consolidada** al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 4,876.6 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera fue de Ps. 5,251.0 millones.
- La **deuda financiera** de las 36 propiedades que administramos y operamos, al 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 6,898.5 millones.

** Cifras incluyen la plaza en la que tenemos participación minoritaria, así como aquellas que administramos y operamos.*

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	4T22	4T21	Var. %
Totales:			
Número de propiedades en operación, administradas y estabilizadas	36	36	-
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	810,000	(3.7)%
Tasa de ocupación ^[1]	92.1%	91.8%	0.3%
Propiedades Planigrupo:			
Número de propiedades en operación, administradas y estabilizadas	27	27	-
Área Bruta Rentable (ABR)	580,000	610,000	(4.9)%
Tasa de ocupación ^[1]	94.3%	93.9%	0.4%
Propiedades Administradas:			
Número de propiedades en operación, administradas y estabilizadas	9	9	-
Área Bruta Rentable (ABR)	200,000	200,000	-
Tasa de ocupación ^[1]	87.6%	86.0%	1.9%

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

Indicadores financieros (36 propiedades)	2022 ^[1]	2021 ^[1]	Var. %	4T22 ^[1]	4T21 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,676,764	1,461,133	14.8%	433,950	393,150	10.4%
Estimación para cuentas incobrables	(38,429)	(60,851)	(36.8%)	(4,996)	(21,900)	(77.2%)
Ingresos totales, netos	1,638,335	1,400,282	17.0%	428,954	371,250	15.5%
NOI	1,352,638	1,134,045	19.3%	355,501	306,364	16.0%
Margen de NOI ^[2]	82.6%	81.0%	1.6%	82.9%	82.5%	0.4%
EBITDA	1,054,014	832,276	26.6%	301,745	218,741	37.9%
Margen de EBITDA ^[2]	64.3%	59.4%	4.9%	70.3%	58.9%	11.4%
FFO	330,141	170,389	93.8%	114,872	52,878	117.2%
FFO Ajustado	285,497	135,635	110.5%	89,375	30,351	194.5%
Deuda total (millones)	6,899	6,750	2.2%	-	-	-
LTV	38.5%	39.4%	(0.9%)	-	-	-

^[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.

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” (Ver sección *Eventos Relevantes del Trimestre*), manteniendo control sobre 26 propiedades y participación no controladora de una propiedad. A continuación, se muestran los indicadores financieros y operativos proforma correspondientes a las 27 propiedades de PLANIGRUPO por el año 2022 y el 4T22:

Indicadores Operativos	4T22	4T21	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	27	27	-
Área Bruta Rentable (ABR)	580,000	580,000	-
Tasa de ocupación ^[1]	94.3%	93.9%	0.3%

Indicadores financieros (27 propiedades)	2022 proforma ^[1]	2021 proforma ^[1]	Var. %	4T22 proforma ^[1]	4T21 proforma ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,293,542	1,161,360	11.4%	335,136	312,206	7.3%
Estimación para cuentas incobrables	(34,193)	(48,256)	(29.1%)	(3,734)	(18,309)	(79.6%)
Ingresos totales, netos	1,259,349	1,113,104	13.1%	331,402	293,897	12.8%
NOI	1,031,129	890,837	15.7%	275,135	242,617	13.4%
Margen de NOI ^[2]	81.9%	80.0%	1.8%	83.0%	82.6%	0.5%
EBITDA	771,470	618,549	24.7%	230,924	148,021	56.0%
Margen de EBITDA ^[2]	61.3%	55.6%	5.7%	69.7%	50.4%	19.3%
FFO	197,220	78,819	150.2%	85,376	32,247	164.8%
FFO Ajustado	157,236	52,536	199.3%	59,317	15,572	280.9%
Deuda total (millones)	5,251	5,089	3.2%	-	-	-
LTV	35.1%	36.0%	(0.9%)	-	-	-

^[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.

RESUMEN OPERATIVO

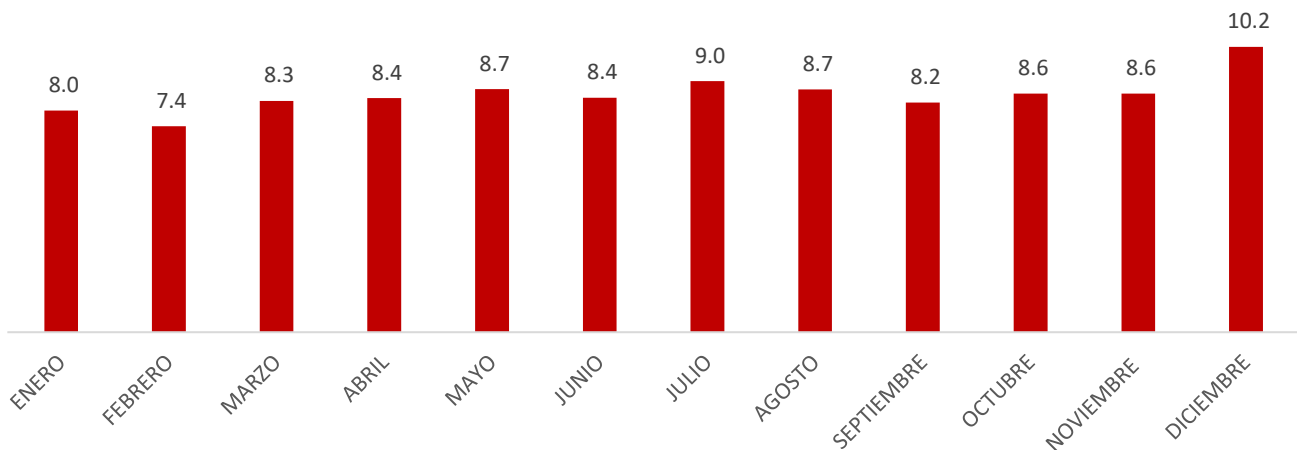
PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 4T22, PLANIGRUPO contaba 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 era propiedad de PLANIGRUPO, pero que al cierre del 4T22 es propiedad de terceros.

Afluencia de visitantes

Durante el 4T22, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 27.4 millones de visitantes, un incremento del 14.0% respecto al mismo periodo de 2021.

Afluencia 2022



- El avance en vacunación y la disminución en contagios por COVID-19 permitió que, al cierre del 4T22, la totalidad de los estados en México presentaron el semáforo epidemiológico en verde. No obstante, se siguen cumpliendo los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal. Planigrupo permanece vigilante de la evolución de la pandemia, y actuará acorde en caso de algún repunte de contagios o cambio de semáforo epidemiológico en los estados en donde tiene presencia.
- Durante el cuarto trimestre de 2022, 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.

Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 4T22, los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m² de ABR. Los centros comerciales en operación, propios, administrados y en su totalidad estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



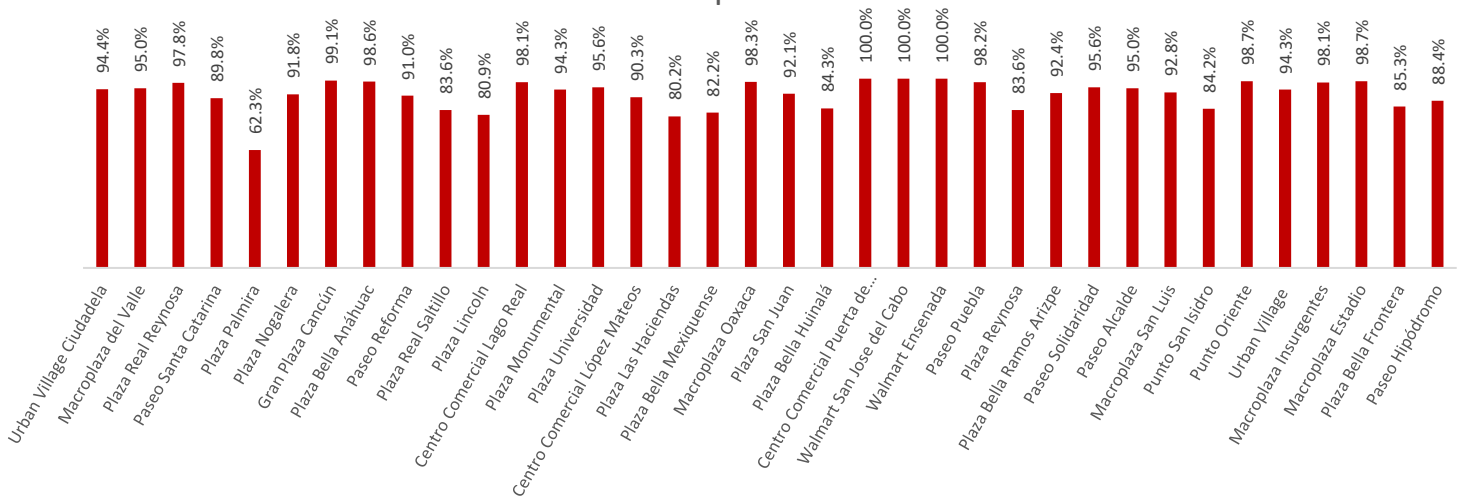
ABR portafolio acumulado (miles)



Ocupación

Al 4T22, la tasa de ocupación fue 92.1%, un incremento de 91.8% respecto al mismo trimestre del año anterior. Todas las propiedades se encuentran estabilizadas.

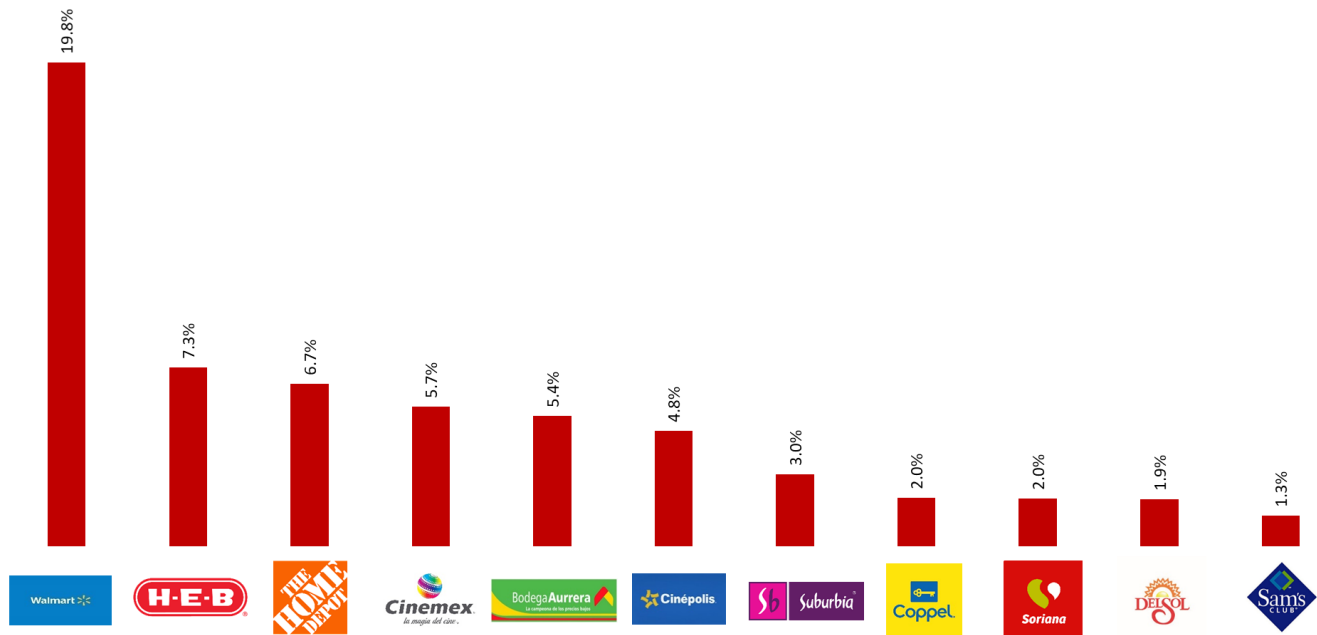
Ocupación



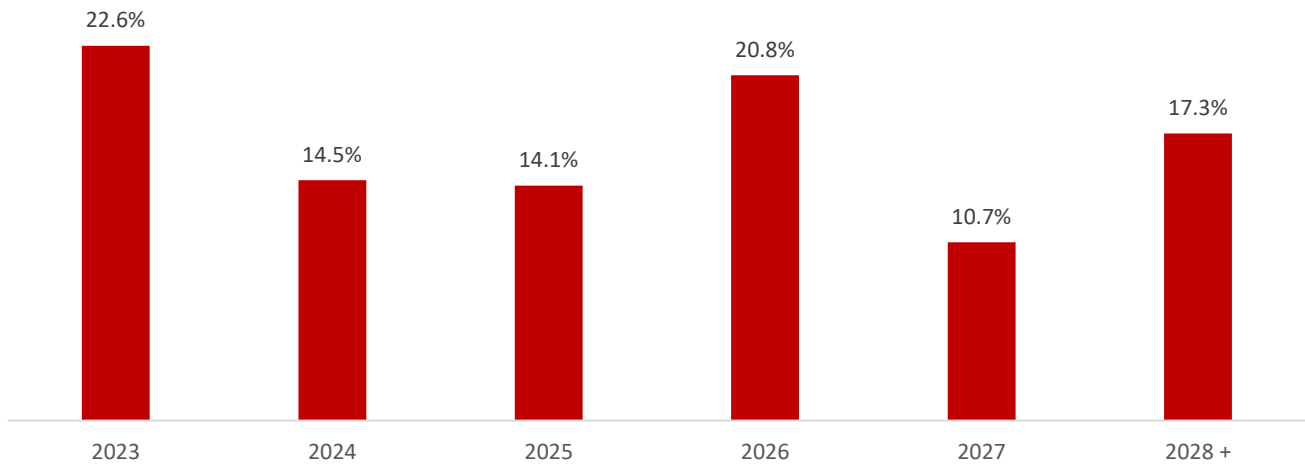
Al cierre del 4T22, las ocupaciones más altas se registraron en los Walmart de San José del Cabo y Ensenada (100.0%), seguidos de Punta Oriente (98.7%) Plaza Real Reynosa, la Macroplaza Oaxaca (98.5%) y la Macroplaza Estadio (98.2%).

Distribución y Vencimiento de Contratos

Al concluir el 4T22 contábamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores.



Vencimientos



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al 31 de diciembre de 2022, contábamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 26.4% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, propios y administrados, 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 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 4T22, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.6 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.5 años.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T22 (Ps.) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2022 (Ps.) ^[1]	NOI 2022 (Ps.) ^[1]
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	21,005	7.27%	82,725	48,796
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,890	9.30%	109,973	85,447
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	24,618	8.52%	86,988	63,837
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	18,047	6.24%	70,126	55,730
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	21,427	7.41%	82,602	64,403
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,711	6.82%	77,292	60,055
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	15,677	5.42%	61,181	50,452
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,015	3.47%	39,422	26,389
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,985	2.76%	30,803	22,965
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	19,944	6.90%	77,743	64,409
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,246	1.12%	13,393	8,968
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,021	1.74%	19,600	11,381
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,991	1.38%	16,098	12,802
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,936	2.05%	23,194	21,876
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,209	1.11%	12,227	11,279
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,279	0.79%	9,350	5,761
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,053	1.75%	20,307	13,920
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,406	2.22%	24,682	20,100

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T22 (Ps.) ^[1]	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2022 (Ps.) ^[1]	NOI 2022 (Ps.) ^[1]
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,583	4.01%	42,664	33,593
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,080	2.45%	27,155	21,178
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	5,776	2.00%	22,270	20,028
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,545	2.26%	26,363	20,369
Paseo Hipódromo ^[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	4,515	1.56%	16,517	12,430
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	21,233	7.35%	80,950	66,302
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	8,852	3.06%	35,401	29,633
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	2,979	1.03%	11,745	8,617
TOTAL CONTROLADAS ^[2]					289,023	100%	1,120,771	860,720

^[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 (40%)	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T22 (Ps.)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2022 (Ps.)	NOI 2022 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	28,544	100.00%	111,725	71,245

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 diciembre de 2022 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 4T22 (Ps.)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2022 (Ps.)	NOI 2022 (Ps.)
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	21,703	19.55%	86,812	68,004
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	8,432	7.59%	31,673	14,254
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	19,100	17.20%	71,568	60,019
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,452	12.12%	51,035	43,215
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	13,258	11.94%	47,476	30,768
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	13,232	11.92%	50,473	40,897
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	8,772	7.90%	34,263	22,594
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,614	5.96%	26,930	17,453
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,463	5.82%	25,341	19,147
Total propiedades administradas					111,026	100%	425,571	316,351

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
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	32,571	4.18%	94.43%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,513	4.42%	94.97%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	37,605	4.82%	89.81%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,991	5.38%	91.82%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	27,046	3.47%	99.12%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,413	5.18%	91.04%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,590	3.41%	98.14%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,398	2.23%	95.56%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,192	2.84%	90.31%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,414	3.39%	98.32%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,538	0.97%	92.10%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,606	2.00%	84.30%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.09%	100.00%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	9,891	1.27%	100.00%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	9,939	1.27%	100.00%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.12%	83.56%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,616	2.00%	92.43%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,319	1.71%	95.56%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	1.57%	95.02%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,038	2.44%	92.80%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,371	1.07%	84.23%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,572	2.38%	98.71%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	28,640	3.67%	94.33%
Macroplaza Insurgentes ^[1]	Baja California	2006	2007	dic-06	55,024	7.05%	98.12%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,558	2.25%	98.75%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.16%	85.27%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,510	0.96%	88.42%

^[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	35,946	4.61%	97.80%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,230	3.75%	62.34%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	3.51%	98.58%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	16,571	2.12%	83.56%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,880	3.57%	80.91%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	2.21%	94.30%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,545	2.12%	80.17%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	18,789	2.41%	82.15%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	1.38%	98.17%

Principales tiendas ancla

Centros Comerciales PLANIGRUPO	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 4T22	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	32,571	813,595	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,513	1,332,346	Walmart y Cinépolis
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,052,918	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,991	1,248,112	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,046	1,372,687	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,413	1,387,600	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,590	1,179,764	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	922,029	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,192	582,281	Soriana
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,414	1,257,370	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	460,687	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
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,616	721,671	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	332,399	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	478,784	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	655,747	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,371	ND ^[3]	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,572	ND ^[3]	Home Depot y Cinépolis
Urban Village	Nuevo León	2017	28,640	947,061	HEB y Del Sol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	55,024	3,225,309	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	603,402	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,056	299,389	Bodega Aurrerá
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	71,848	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 4T22	Anclas
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,946	1,160,942	HEB, Cinemex y Home Depot
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,230	518,164	Chedraui, Cinemex
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,147,191	HEB y Cinemex
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,571	1,061,074	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,880	988,256	HEB, Suburbia y Cinemex
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,261	715,329	Walmart y Cinépolis
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	634,997	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,789	780,071	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	423,651	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 la Situación Financiera y los Resultados de las Operaciones al 31 de diciembre de 2022 y por el año y trimestre terminados en esta fecha consideran la separación y desconsolidación de nueve propiedades a partir del 31 de octubre de 2022, por lo cual no son comparables con la información del año anterior.

Resultados de las operaciones

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron de \$341.6 millones en comparación con los \$355.8 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2021. Esto representa una disminución del 4.0% año contra año que se debe principalmente a la separación de las inversiones del Fideicomiso Emisor (ver *Eventos Relevantes del Trimestre*) a partir del 1 de noviembre de 2022.

Los ingresos totales por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron de \$1,504.0 millones en comparación con los \$1,350.6 millones del año terminando el 31 de diciembre de 2021. Esto representa un incremento del 11.4% año contra año, que fue parcialmente compensado por la separación de las inversiones del Fideicomiso Emisor pero muestra la reducción de los descuentos otorgados a nuestros inquilinos en el año 2021, así como la adquisición de las plazas Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera en febrero de 2022 que aportaron un crecimiento de ingresos de \$47.1 millones.

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	4T22	4T21
Renta fija	81.1%	81.2%
Renta variable	5.2%	4.3%
Mantenimiento	10.3%	10.6%
Estacionamiento	1.4%	2.2%
Servicios y otros	1.9%	1.6%
Total	100.0%	100.0%

Durante el 4T22, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a \$325.3 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a \$428.3 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	207,985	199,038	4.5%	46,300	47,948	(3.4%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	37,220	41,484	(10.3%)	4,461	22,231	(79.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	14,801	16,772	(11.8%)	2,258	4,229	(46.6%)
Sueldos y salarios	220,802	240,052	(8.0%)	33,735	67,278	(49.9%)
Depreciación y amortización	12,204	16,267	(25.0%)	2,868	808	255.0%
Gastos generales	164,901	101,719	62.1%	60,859	31,241	94.8%
Total	657,913	615,332	6.9%	150,481	173,735	(13.4%)

La disminución de los costos y gastos de operación en el 4T22 se atribuyó principalmente a la separación de las inversiones del Fideicomiso Emisor mencionada en párrafos anteriores.

Por otra parte, el incremento observado en el año 2022 respecto a 2021 se debió principalmente a un incremento en los gastos generales por \$63.2 millones causada por diversos servicios contratados para objetivos comerciales y de inversión del grupo (entre los cuales se encuentran la separación de las inversiones del Fideicomiso Emisor, así como la adquisición de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.). Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de la estimación para cuentas incobrables de \$19.3 millones, así como una disminución en los sueldos y salarios por de \$22.4 millones, ocasionada por cancelaciones de provisiones.

Otros ingresos (gastos), neto

Otros ingresos (gastos), neto	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	1,019,067	(203,370)	601.1%	716,057	(179,626)	498.6%
Otros ingresos, neto	14,499	96,560	(85.0%)	43,094	94,831	(54.6%)
Total	1,033,566	(106,810)	1067.7%	759,151	(84,795)	995.3%

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos tanto del 2022 como del 4T22, comparados con los mismos periodos del año anterior, Se deben principalmente a los 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

Costo financiero, neto	2022	2021	Var. %	4T22	4T21	Var. %
Gasto por intereses	(643,031)	(494,221)	30.1%	(155,316)	(128,811)	20.6%
Gasto por intereses arrendamiento	(2,942)	(2,911)	1.1%	(713)	(388)	83.8%
Ingreso por intereses	34,170	29,590	15.5%	9,986	12,545	(20.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(19,420)	(4,104)	373.2%	(1,492)	(1,282)	16.4%
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(334)	13	(2669.2%)	(145)	(22)	559.1%
Total	(631,557)	(471,633)	33.9%	(147,680)	(117,958)	25.2%

Los incrementos en el costo financiero en el 2022 y el 4T22 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.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2022 fue de \$617.7 millones, en comparación con una utilidad neta por \$58.4 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 956.6% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.

La utilidad neta consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de \$981.4 millones, en comparación con la utilidad neta por \$186.6 millones relativa al año anterior. Esto representa un incremento de 426.1%.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	2022 ^[1]	2021 ^[1]	Var. %	4T22 ^[1]	4T21 ^[1]	Var. %
Ingresos por arrendamiento	1,654,990	1,443,953	14.6%	428,258	386,026	10.9%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	21,774	17,180	26.7%	5,692	7,124	(20.1%)
Estimación para cuentas incobrables	(38,429)	(60,851)	(36.8%)	(4,996)	(21,900)	(77.2%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(238,297)	(218,966)	8.8%	(61,093)	(53,367)	14.5%
Costo de personal operativo	(47,400)	(47,271)	0.3%	(12,360)	(11,519)	7.3%
NOI	1,352,638	1,134,045	19.3%	355,501	306,364	16.0%
Margen de NOI ^[2]	82.6%	81.0%	1.6%	82.9%	82.5%	0.4%

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

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

Los ingresos y NOI consolidados acumulados por el año 2022, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ya se encuentran por arriba de niveles pre-pandemia (mismo periodo del 2019) como consecuencia de nuestra política de maximización de ingresos, control de gastos, búsqueda de eficiencia de recursos y la adquisición de la participación controladora del portafolio WALPG. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

Conciliación EBITDA	2022 ^[1]	2021 ^[1]	Var. %	4T22 ^[1]	4T21 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,676,764	1,461,133	14.8%	433,950	393,150	10.4%
Costos de operación	(255,069)	(235,738)	8.2%	(65,322)	(57,596)	13.4%
Gastos de operación	(436,096)	(426,005)	2.4%	(105,292)	(125,753)	(16.3%)
Otros ingresos, neto	331,055	(99,527)	(432.6%)	5,939	(58,499)	(110.2%)
Utilidad de operación	1,316,654	699,863	88.1%	269,275	151,302	78.0%
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(316,806)	198,685	(259.5%)	6,251	153,669	(95.9%)
Gastos no operativos	37,527	(89,135)	(142.1%)	22,277	(93,634)	(123.8%)
Depreciación y amortización	16,657	22,863	(27.1%)	3,960	7,404	(46.5%)
EBITDA	1,054,032	832,276	26.6%	301,763	218,741	38.0%
Margen de EBITDA ^[2]	64.3%	59.4%	4.9%	70.3%	58.9%	11.4%

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

^[2] Margen de 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 \$301.8 millones para el 4T22 y \$1,054.0 millones para el año 2022, lo cual representa incrementos de 38.8% y 26.6%, respectivamente, comparados contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores, así como la incorporación de Walpg en 2022.

Conciliación FFO y FFO Ajustado	2022 ^[1]	2021 ^[1]	Var. %	4T22 ^[1]	4T21 ^[1]	Var. %
Utilidad neta	425,493	186,556	128.1%	61,842	58,467	5.8%
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(316,806)	198,685	(259.5%)	6,251	153,669	(95.9%)
Depreciación y amortización	16,657	22,863	(27.1%)	3,960	7,404	(46.5%)
Intereses devengados ^[2]	693,240	514,984	34.6%	191,634	136,839	40.0%
Intereses pagados	(650,328)	(602,110)	8.0%	(180,615)	(137,740)	31.1%
Valuación de instrumentos financieros derivados	17,870	4,091	336.8%	-	1,274	(100.0%)
Otros gastos no operativos, neto	32,324	(88,585)	(136.5%)	31,566	(101,564)	(131.1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	111,264	(66,095)	(268.3%)	(193)	(65,471)	(99.7%)
FFO	329,714	170,389	93.5%	114,445	52,878	116.4%
CAPEX de mantenimiento	(44,674)	(34,754)	28.5%	(25,497)	(22,527)	13.2%
FFO Ajustado	285,040	135,635	110.2%	88,948	30,351	193.1%

^[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 4T22 llegó a los \$114.8 millones y para el año 2022 a \$327.7 millones, mostrando incrementos de 116.4% y 93.5%, respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones muestran que la operación de PLANIGRUPO continuó generando flujos a pesar del incremento de las tasas de interés, gracias a las estrategias operativas y financieras implementadas.

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes	2022	2021	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	316,019	526,049	(39.9%)
Efectivo restringido	88,989	99,848	(10.9%)
Total	405,008	625,897	(35.3%)

Las variaciones en los saldos de efectivo 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 diciembre de 2022 ascendieron a \$30.4 millones, una disminución de \$21.0 millones o 40.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021. La variación se debe principalmente a un incremento significativo de la cobranza ante la recuperación económica post pandemia.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a \$497.7 millones, mostrando un incremento de \$131.7 millones o 36.0% 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 26 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$10,182.0 millones, una disminución de \$2,163.7 millones o 17.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$12,345.7 millones. Esto se debe principalmente a la separación de las inversiones del Fideicomiso Emisor (ver *Eventos Relevantes del Trimestre*), lo cual fue parcialmente compensado por la adquisición de las partes sociales de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$58.9 millones, mostrando un incremento por \$6.4 millones o 12.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021. Esto corresponde a las adiciones de mobiliario y equipo incurridas en el periodo, así como las inversiones en adaptaciones a oficinas arrendadas, netas de la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a \$776.0 millones, mostrando un incremento de \$58.6 millones o 8.2% 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 "Macropalza 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 diciembre de 2022 es de \$93.3 millones, que representa un incremento de \$86.3 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. Cabe señalar que las primas y valores de mercado de nuevas coberturas y coberturas renovadas se han visto afectadas significativamente por el alza acelerada de las tasas de referencia durante los nueve meses transcurridos del año 2022.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2022	2021	Var. %
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	1,213,545	3,304,158	(63.3%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	74,672	90,465	(17.5%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	267,805	251,044	6.7%
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	175	(100.0%)
Ingresos diferidos	-	52,418	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	70,499	77,501	(9.0%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	3,555	11,454	(69.0%)
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	93,000	(46.6%)
Total	1,679,738	3,880,215	(56.7%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente a los refinanciamientos de créditos con instituciones financieras, por medio de los cuales se logró extender hasta 2027 y 2029 la vigencia de los créditos que al cierre del año anterior tenían vigencia a 2022.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2022	2021	Var. %
Vencimiento circulante	1,213,545	3,304,158	(63.3%)
Deuda a largo plazo	3,663,098	3,063,012	19.6%
Total	4,876,643	6,367,170	(23.4%)

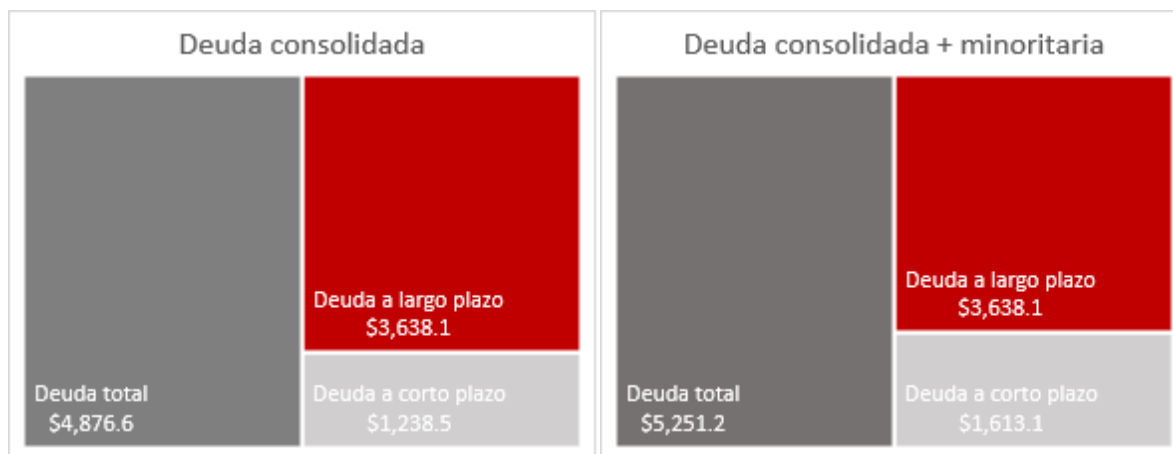
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los refinanciamientos, la separación de las sociedades del CKD así como a la obtención de un crédito con BBVA por \$185.0 millones, el cual fue utilizado para la adquisición de las partes sociales de Walpg Mex I, S. de R. L de C. V.

Al 31 de diciembre de 2022 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. La administración de PLANIGRUPO se encuentra en negociaciones con la institución financiera para extender un año más el vencimiento del crédito.

Perfil de deuda

Institución financiera	Tasa promedio	Moneda	Vencimiento circulante	2024	2025	2026	2027 en adelante	Deuda total
Metlife	11.1%	MXN	1,118,454	15,842	17,719	19,819	1,678,399	2,850,233
BBVA	9.9%	MXN	70,044	68,829	93,105	111,084	1,558,301	1,901,363
BanBajío	13.8%	MXN	-	50,000	25,048	-	-	75,048
HSBC	12.7%	MXN	50,000	-	-	-	-	50,000
Deuda consolidada			1,238,498	134,671	135,872	130,903	3,236,700	4,876,643
Citibanamex ^[1]	7.0%	MXN	374,589	-	-	-	-	374,589
Minoritaria			374,589	-	-	-	-	374,589
Total			1,613,087	134,671	135,872	130,903	3,236,700	5,251,232

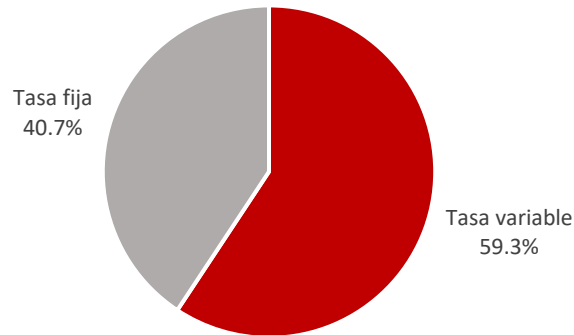
^[1] Cifras ajustadas a la participación minoritaria de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes



El LTV de PLANIGRUPO al 4T22 fue de 35.3%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora, y de 35.1% considerando la propiedad con participación no controladora.

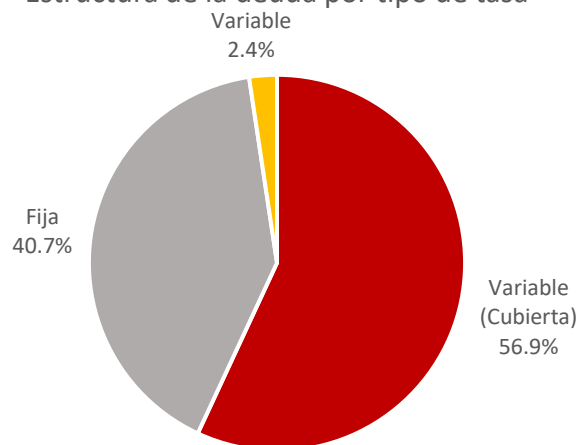
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

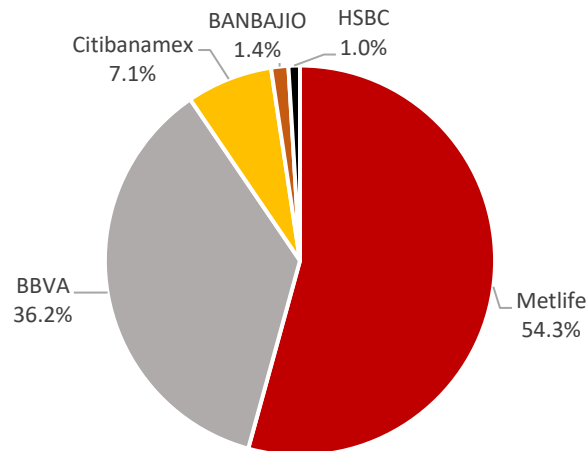


La tasa promedio ponderada consolidada es de 10.36%, sobre saldos insolutos al 31 de diciembre de 2022, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados.

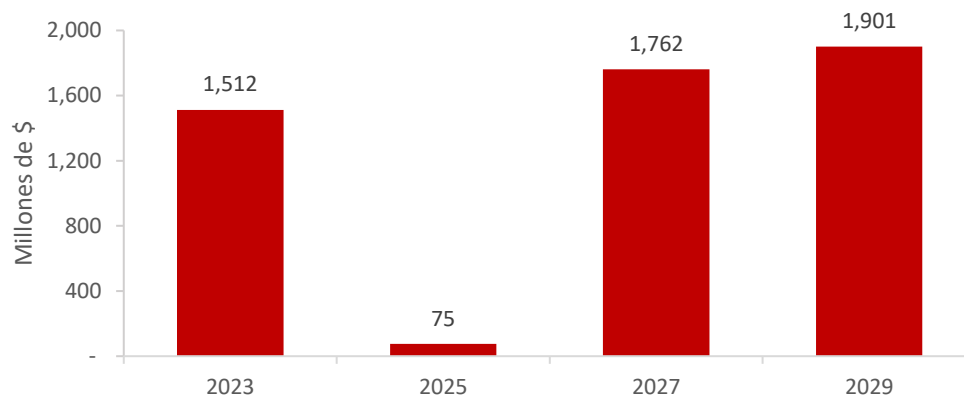
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

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

Al cierre del 4T22, PLANIGRUPO cuenta con 331,151,874 acciones en circulación representativas del capital social, de las cuales: (i) 318,390,076 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas; y (ii) 12,761,798 acciones se encuentran suscritas y pendientes de adjudicación y pago conforme al Plan de Acciones para ejecutivos de la sociedad. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al reconocimiento del resultado del año concluido al 31 de diciembre de 2022.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2022, nuestra liquidez era de \$1,056.1 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 8.2% 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 diciembre de 2022.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2022, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 235.2 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Exposición, riesgos y contingencias

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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 \$93.3 millones, una cifra equivalente a 1.9% de nuestros pasivos.

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

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 diciembre 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.

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:

KPIs 2021	OBJETIVO	ACTUAL
Gobierno Corporativo		
Número y % de consejeros que son independientes	3/11	3/11
Número y % de consejeros que recibe capacitaciones en el año.	11/11	0/11
% de asistencia de los consejeros a las reuniones del Consejo de Administración (Junta Directiva y Comité Ejecutivo).	100%	100%
Ética de Negocios		
Actualización del Código de Ética y Conducta de forma bianual	2022	2022
% de acuerdo de entendimiento de los colaboradores del Código de Ética y Conducta.	100%	100%
% de operaciones que se evaluaron por riesgo de corrupción en el año.	100%	100%
Número de denuncias recibidas en el correo de denuncias durante el año.	0	0
% de capacitación a colaboradores en temas de ética.	0	0

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. 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 incrementó su participación al 100% en los siguientes fideicomisos:

- PG CKD A F/00927 Santa Catarina
- PG CKD C F/00929 Oaxaca
- PG CKD D F/00930 Paseo Alcalde
- PG CKD E F/00936 Paseo Hipódromo
- PG CKD N F/00979 Tijuana
- PG CKD P F/00981 Garza Sada
- PG CKD Q F/01067 Ensenada
- PG CKD R F/01068 San José del Cabo
- PG CKD S F/01069 San Luis
- Fideicomiso PG CIB/2100 Hermosillo

Al mismo tiempo, PLANIGRUPO perdió su participación controladora en los siguientes fideicomisos, los cuales pasarán a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

- Fideicomiso Emisor
- PG CKD B F/00928 Puebla Tenedor
- PG CKD CIB/2013 Puebla
- PG CKD F F/00937 Reynosa
- PG CKD G F/00972 Anáhuac
- PG CKD H F/00973 Saltillo
- PG CKD I F/00974 Palmira
- PG CKD J F/00975 Lincoln
- PG CKD J F/00976 Juárez
- PG CKD L F/00977 Huehuetoca
- PG CKD M F/00978 Mexiquense

2. PLANIGRUPO designó como auditor externo para el año 2022 al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C., Firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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 92.1%, los cuales generaron un NOI consolidado de Ps. 329.2 millones durante el 4T22 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 Cuarto trimestre 2022.

Fecha: jueves 23 de febrero de 2023

Hora: 11:30 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /12:30 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: +1 646 558 8656 (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	4T22	4T21	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 325,332	349,053	(6.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,258	6,715	142.1%
Total de ingresos	341,590	355,768	(4.0%)
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,300)	(47,948)	3.4%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(4,461)	(22,231)	79.9%
Gastos de administración inmobiliarios	(2,258)	(4,229)	46.6%
Sueldos y salarios	(33,735)	(67,278)	49.9%
Depreciación y amortización	(2,868)	(808)	(255.0%)
Gastos generales	(60,859)	(31,241)	(94.8%)
Total de costos y gastos de operación	(150,481)	(173,735)	(13.4%)
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	716,057	(179,626)	(498.6%)
Otros (gastos) ingresos, neto	43,094	94,831	(54.6%)
Total de otros gastos, neto	759,151	(84,795)	(995.3%)
Utilidad de operación	950,260	97,238	877.3%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(155,316)	(128,811)	(20.6%)
Gasto por intereses arrendamiento	(713)	(388)	(83.8%)
Ingreso por intereses	9,986	12,545	(20.4%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(1,492)	(1,282)	(16.4%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(145)	(22)	559.1%
Costo financiero, neto	(147,680)	(117,958)	(25.2%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	77,134	43,413	77.7%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	879,714	22,693	3776.6%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(25,957)	(29,697)	12.6%
Diferidos	(236,022)	65,471	460.5%
Total impuestos a la utilidad	(261,979)	35,774	832.3%
Utilidad neta consolidada	\$ 617,735	58,467	956.6%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	649,373	71,558	807.5%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	(24,337)	(100.0%)
Participación no controladora	(31,638)	11,246	(381.3%)
Utilidad neta consolidada	\$ 617,735	58,467	956.6%
Otros resultados integrales	(23,593)	582	(4153.8%)
Resultado integral consolidado	\$ 594,142	59,049	906.2%

Estados Consolidados de Resultados Anuales

Estados Consolidados de Resultado Integral	2022	2021	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,471,705	1,310,486	12.3%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	32,340	21,978	47.1%
Total de ingresos	1,504,045	1,332,464	12.9%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(207,985)	(199,038)	(4.5%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(37,220)	(41,484)	10.3%
Gastos de administración inmobiliarios	(14,801)	(16,772)	11.8%
Sueldos y salarios	(220,802)	(240,052)	8.0%
Depreciación y amortización	(12,204)	(16,267)	25.0%
Gastos generales	(164,901)	(101,719)	(62.1%)
Total de costos y gastos de operación	(657,913)	(615,332)	(6.9%)
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	1,019,067	(203,370)	601.1%
Otros ingresos, neto	14,499	96,560	(85.0%)
Total de otros gastos, neto	1,033,566	(106,810)	1067.7%
Utilidad de operación	1,879,698	610,322	208.0%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(643,031)	(494,221)	(30.1%)
Gasto por intereses arrendamiento	(2,942)	(2,911)	(1.1%)
Ingreso por intereses	34,170	29,590	15.5%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(19,420)	(4,104)	(373.2%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(334)	13	(2669.2%)
Costo financiero, neto	(631,557)	(471,633)	(33.9%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	149,446	66,415	125.0%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,397,587	205,104	581.4%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(68,722)	(84,643)	18.8%
Diferidos	(347,479)	66,095	(625.7%)
Total impuestos a la utilidad	(416,201)	(18,548)	2143.9%
Utilidad neta consolidada	\$ 981,386	186,556	426.1%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	981,386	170,338	476.1%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	(24,337)	(100.0%)
Participación no controladora	-	40,555	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	\$ 981,386	186,556	426.1%
Otros resultados integrales	10,124	2,050	393.9%
Resultado integral consolidado	\$ 991,510	188,606	425.7%

Estados Consolidados de Situación Financiera: Balance

Estados Consolidados de Situación Financiera	2022	2021	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 316,019	526,049	(39.9%)
Cuentas por cobrar, neto	30,406	51,449	(40.9%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	497,730	366,002	36.0%
Pagos anticipados	207,289	141,137	46.9%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	4,654	4,481	3.9%
Total de activo circulante	1,056,098	1,089,118	(3.0%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10,181,984	12,345,701	(17.5%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	58,896	52,468	12.3%
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	32,576	35,846	(9.1%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,218	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	775,963	717,402	8.2%
Impuestos a la utilidad diferidos	503,604	477,118	5.6%
Instrumentos financieros derivados	93,288	6,958	1240.7%
Activos intangibles	35,739	35,739	0.0%
Depósitos en garantía y otros activos	10,598	12,686	(16.5%)
Crédito mercantil	77,607	-	100.0%
Efectivo restringido	88,989	99,848	(10.9%)
Total de activo no circulante	11,863,462	13,787,984	(14.0%)
Total del activo	\$ 12,919,560	14,877,102	(13.2%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,213,545	3,304,158	(63.3%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	74,672	90,465	(17.5%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	267,805	251,044	6.7%
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	175	(100.0%)
Ingresos diferidos	-	52,418	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	70,499	77,501	(9.0%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	3,555	11,454	(69.0%)
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	93,000	(46.6%)
Total de pasivo circulante	1,679,738	3,880,215	(56.7%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,663,098	3,063,012	19.6%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,127,844	779,269	44.7%
Ingresos diferidos	54,287	28,576	90.0%
Depósitos en garantía	73,468	88,491	(17.0%)
Obligaciones por beneficios al retiro	16,903	17,049	(0.9%)
Pasivo por arrendamiento	33,223	28,468	16.7%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	957,200	(100.0%)
Total de pasivo no circulante	4,968,823	4,962,065	0.1%
Total del pasivo	6,648,561	8,842,280	(24.8%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Pagos basados en acciones	106,331	104,792	1.5%
Utilidades retenidas	916,890	1,020,234	(10.1%)
Utilidad neta	981,386	170,338	476.1%
Otros resultados integrales	11,969	1,845	548.7%
Participación controladora	6,270,999	5,551,632	13.0%
Participación no controladora	-	483,190	(100.0%)
Total de capital contable	6,270,999	6,034,822	3.9%
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,919,560	14,877,102	(13.2%)

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	2022	2021	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 981,386	186,556	426.1%
Ajustes por:			
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,019,067)	203,370	(601.1%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(149,446)	(66,415)	125.0%
Efecto por separación de propiedades	46,357	-	100.0%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	19,420	4,104	373.2%
Depreciación y amortización	7,723	11,681	(33.9%)
Amortización derechos arrendamiento	4,481	6,596	(32.1%)
Bajas de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones	-	4,229	(100.0%)
Pagos basados en acciones	1,539	34,010	(95.5%)
Impuestos a la utilidad	416,201	18,548	2143.9%
Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados	-	(2,543)	(100.0%)
Honorario por desempeño inmobiliario	-	(76,083)	(100.0%)
Intereses a favor	(34,170)	(29,590)	15.5%
Intereses a cargo	645,973	497,132	29.9%
Subtotal	920,397	791,595	16.3%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	21,043	(6,841)	(407.6%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(178,085)	(126,384)	40.9%
Pagos anticipados	(66,152)	(6,345)	942.6%
Depósitos en garantía	2,088	(4,289)	(148.7%)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	(15,793)	(3,060)	416.1%
Anticipo de rentas	(27,550)	(8,432)	226.7%
Impuestos y gastos acumulados	16,761	145,745	(88.5%)
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	(2,115)	(100.0%)
Beneficio a los empleados	(146)	(2,016)	(92.8%)
Impuestos a la utilidad pagados	(101,114)	(21,528)	369.7%
Intereses pagados	(604,951)	(578,509)	4.6%
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de operación	(33,502)	177,821	(118.8%)
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	90,885	44,551	104.0%
Adquisición de propiedades de inversión	(235,202)	(14,982)	(1469.9%)
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo recibido	(77,607)	-	(100.0%)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(13,639)	(8,741)	(56.0%)
Incremento (disminución) de otros activos	-	-	0.0%
Intereses cobrados	34,170	29,590	(15.5%)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(201,393)	50,418	(499.4%)
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(6,414)	(9,488)	(32.4%)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(24,283)	(105,265)	(76.9%)
Préstamos obtenidos	1,901,000	50,000	3702.0%
Pagos del principal de préstamos	(1,748,202)	(66,178)	(2541.7%)
Instrumentos financieros derivados pagados	(108,095)	(8,971)	1104.9%
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	14,006	(139,902)	(110.0%)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(220,889)	88,337	(350.1%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	625,897	537,560	16.4%
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 405,008	625,897	(35.3%)