



Creando valor

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021

Para mayor información contactar a :

Director de Finanzas
Conrado Alba Brunet

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

Relaciones con Inversionistas
Adrián Araujo González

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

Clave de Cotización: PLANI
Resultados del Cuarto Trimestre 2021

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2021

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

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

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

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

- **ABR**, Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos) neto, *más* depreciación y amortización.
- **ESG**, por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa.
- **FFO**, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, *más* depreciación y amortización, *más* los intereses devengados no pagados, *menos* el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, *más* los gastos relacionados con la compra de activos, *más* (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y *más* (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- **FFO Ajustado**, lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor (“loan to value”) es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo en relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.

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

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey, continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal. Debido a la cuarta ola de contagios de Covid-19, se restringieron algunas actividades en entidades que mostraron repunte de contagios. Planigrupo permanece al tanto de la evolución del avance de vacunación, durante el cual las autoridades comenzaron a aplicar dosis de refuerzo a la población en el último trimestre del año. Lo anterior permite tener mejores perspectivas de la situación social y económica en el corto y mediano plazo.
- Al cuarto trimestre, el 98.8% del personal de Planigrupo se encontraba total o parcialmente vacunado. De este total, el 86.6% contaba con la vacunación completa, mientras que el 12.2% había recibido sólo una dosis de vacuna. Sólo el 1.2% del total del personal se encontraba en espera de su primera dosis.
- Durante el cuarto trimestre, continuó la tendencia de recuperación de la afluencia pese a la cuarta ola de contagios, lo cual refleja el incremento en la confianza de los visitantes, aunado a un manejo adecuado de medidas sanitarias, comunicación, y prevención en nuestros centros comerciales.
- En el cuarto trimestre, se recibieron 27.4 millones de visitantes, lo que, comparado contra el mismo trimestre del año anterior, representa un aumento de 14.0%. Es importante mencionar que, durante el periodo, los cines tuvieron un repunte relevante de ventas en taquilla derivado de estrenos cinematográficos importantes, factor que favoreció la afluencia hacia nuestros centros comerciales.
- Las condiciones contractuales con nuestros inquilinos se encuentran prácticamente regularizadas, dando por finalizados en gran medida los acuerdos especiales otorgados por la pandemia, y privilegiando en todo momento la relación a largo plazo con nuestros inquilinos.

- Planigrupo reportó al final del periodo un total de 780,000 m² de Área Bruta Rentable o ABR en operación, compuesto por 36 propiedades al cierre del cuarto trimestre del 2021. Cabe recordar que en periodos anteriores se reportó un total de 814,000 m² de ABR. La disminución observada al cierre de año se debe al redesarrollo realizado en el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), que contempló la reubicación de inquilinos, reducción de costos y el uso óptimo de áreas de uso común.
- Al finalizar el cuarto trimestre del 2021, la tasa de ocupación fue del 91.8%. En esta medición se incluye tanto el inmueble de Urban Village Ciudadela como el centro comercial Paseo Hipódromo, que el trimestre anterior todavía se encontraba en proceso de estabilización. La ocupación del periodo compara con un 92.1% observado en el cuarto trimestre del 2020, pero es superior al 91.7% mostrado en el trimestre anterior.
- Es importante recalcar que en el año se recuperaron vía legal y por negociación no contenciosa, más de 5,800 metros cuadrados rentables que ahora se muestran como vacantes, ofreciendo con ello el potencial de incrementar ingresos. Lo anterior a su vez ocasionó que no se refleje la recuperación real de ocupación durante el periodo.
- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del cuarto trimestre fue de 169.0 pesos, comparado con un 164.5 pesos observado en el mismo trimestre del año anterior, lo que representa un incremento de 2.7%.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Durante el último trimestre de 2021, continuó la tendencia de recuperación de nuestros indicadores y métricas financieras. Lo anterior derivado de la continuidad de nuestra política de control de gastos y eficiencia de recursos, esfuerzo que se dio a la par de una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios, así como a la recuperación de las actividades productivas en México.
- El servicio de deuda se paga conforme al calendario original, y prácticamente ya se cumplió con la reprogramación de pagos negociada durante 2020. A pesar de la política restrictiva adoptada por el Banco Central mexicano que conlleva aumentos en la tasa de referencia, se han logrado métricas superiores a las estimadas, y el flujo excedente generado por la operación mostró niveles mejores a los esperados.
- Con respecto al refinanciamiento de deuda, se logró en el periodo la negociación de gran parte de los vencimientos de 2022, reflejando un perfil de deuda más sano hacia adelante.
- Los ingresos consolidados correspondientes al 4T21 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 393.9 millones, lo que representa un incremento del 8.7% con respecto al 4T20, trimestre en el que se tuvo el efecto más importante de la pandemia.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al año 2021, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,461.8 millones, lo que representa un incremento del 7.5% con respecto al año 2020. Habrá que recordar que durante el 1T20 no se había declarado la emergencia sanitaria ocasionada por el virus COVID-19.

- El NOI consolidado para el 4T21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 311.0 millones, lo cual representa un incremento de 10.8% con respecto al 4T20.
- El NOI consolidado acumulado respecto al año 2021, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 1,138.7 millones, lo cual representa un incremento de 8.3% con respecto al año 2020.
- El EBITDA consolidado para el 4T21, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 221.6 millones, lo cual representa un incremento del 6.2% con respecto al 4T20.
- El EBITDA acumulado respecto al periodo 2021, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 835.1 millones, lo cual representa un incremento del 5.2% con respecto al año 2020.
- La deuda financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021 fue de Ps. 6,367.2 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de diciembre de 2021 fue de Ps. 6,750.3 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Como se pudo constatar, 2021 resultó un año complejo, donde la pandemia ocasionada por el Covid-19 siguió retando al mundo los últimos meses con la aparición de variantes que de nuevo pusieron a prueba a los sectores de salud a nivel mundial. En el panorama nacional, al igual que en otros países, se vivió la cuarta ola de contagios de la pandemia, que tuvo efectos limitados en la movilidad de la población, dado que la misma se encuentra informada y adecúa su comportamiento a la nueva normalidad. Aunado a ello, se siguió con avances en la vacunación comenzando con la aplicación de dosis de refuerzo, lo que permitió que la actividad económica no se viera tan afectada. Al cierre del trimestre, el semáforo epidemiológico mostraba en verde casi todos los estados, excepto cuatro de ellos.

En el último trimestre del año, continuó la recuperación de nuestras métricas financieras. Lo anterior fue posible en parte por la resiliencia de nuestro modelo de negocio, dado que nuestro portafolio de centros comerciales se encuentra conformado por una mezcla de tiendas de autoservicio, bancos, farmacias, tiendas de conveniencia entre otros giros considerados como actividades esenciales, factor que les permitió operar aún en los peores momentos de la pandemia.

La preservación de la relación a largo plazo con nuestros arrendatarios continúa siendo prioridad. Después del apoyo brindado a nuestros inquilinos durante la pandemia, prácticamente se han regularizado las condiciones contractuales con los mismos. Ello ha permitido que el porcentaje de cobranza se encuentre ya muy cerca de los niveles observados históricamente en Planigrupo antes de la pandemia.

Asimismo, se continua con las medidas sanitarias y el cumplimiento de lineamientos oficiales en los estados donde tenemos presencia, con el fin de brindar a nuestros visitantes un ambiente seguro e higiénico. Lo anterior, aunado a que la población ha retomado sus actividades adoptando la nueva normalidad, permitió que la afluencia por el trimestre fuera de aproximadamente 27.4 millones de visitantes, cifra que representa un incremento del 14.0% comparada con el mismo periodo del año anterior.

Por otro lado, el control de gastos y la búsqueda de la eficiencia de recursos continúan siendo prioridad en el área financiera, lo que permitió que nuestros niveles de liquidez siguieran fortaleciéndose con el debido cumplimiento de nuestras obligaciones con los acreedores financieros.

Los ingresos totales del cuarto trimestre de 2021 alcanzaron los 393.9 millones de pesos registrando un incremento del 8.7%, en comparación con el cuarto trimestre del año anterior. Asimismo, el NOI alcanzó los 311.1 millones de pesos, generando un incremento del 10.8%. Por su parte, el EBITDA del periodo alcanzó los 221.6 millones de pesos, registrando un crecimiento de 6.2%.

Como se mencionó en periodos anteriores, el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) se encontraba en proceso de redesarrollo, mismo que fue ya concluido. El proyecto contempló la reubicación de inquilinos para focalizar la afluencia de la plaza y eficientar los gastos, lo cual resultó en una disminución en los metros cuadrados del área bruta rentable del inmueble, alcanzando ocupación de 95.4%. Con esta adecuación, Planigrupo reportó 780,000 m², comparado con los 814,000 m² informados en reportes anteriores.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana al finalizar el cuarto trimestre de 2021 fue de 91.8%. A diferencia del trimestre anterior, la ocupación ya incorpora el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), e incluye el centro comercial Paseo Hipódromo, que se encontraba hasta el trimestre pasado en periodo de estabilización. Dicha tasa de ocupación incrementa en 0.1% respecto al trimestre anterior y compara con un 92.1% observado en el cuarto trimestre del 2020.

En materia de ESG, Planigrupo continua con iniciativas de relevancia social: “La Escuela más grande del Mundo”, que apoya la educación de niños y jóvenes durante la pandemia proveyendo espacios seguros con internet de alta velocidad; “Banco de Tapitas”, que ayuda al pago de quimioterapias de niños con cáncer; y el reciclaje de 13 toneladas de plástico a través de la implementación de máquinas de reciclaje en algunos de nuestros Centros Comerciales.

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

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

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 45 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 36 de los cuales operamos actualmente. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

Nuestros 36 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 780,000 m², los cuales todos cuentan con tiendas ancla y sub-ancla líderes en el sector comercial. Al concluir el 4T21 contábamos con aproximadamente 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de aproximadamente 1,000 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1) Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo a NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad. Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 4T21 y 4T20, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	2021 ^[1]	2020 ^[1]	Var. %	4T 2021 ^[1]	4T 2020 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,461,840	1,359,429	7.5%	393,857	362,478	8.7%
Estimación para cuentas incobrables	(54,817)	(53,122)	3.2%	(15,866)	(12,985)	22.2%
Ingresos totales- netos	1,407,023	1,306,307	7.7%	377,991	349,493	8.2%
NOI	1,138,728	1,051,350	8.3%	311,047	280,641	10.8%
Margen de NOI ^[2]	80.9%	80.5%	0.4%	82.3%	80.3%	2.0%
EBITDA	835,136	793,726	5.2%	221,601	208,607	6.2%
Margen de EBITDA ^[2]	59.4%	60.8%	(1.4%)	58.6%	59.7%	(1.1%)
FFO ^[3]	179,557	377,699	(52.5%)	62,046	83,930	(26.1%)
FFO Ajustado ^[3]	144,803	349,625	(58.6%)	39,519	60,892	(35.1%)

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

^[2] Margen de NOI 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] Se incluyen los intereses devengados no pagados derivados de reprogramaciones de pagos de servicio de deuda, mismos que representan una acumulación de pasivos que están siendo solventados gradualmente a partir de septiembre de 2020.

CONCILIACIÓN NOI

	2021 ^[1]	2020 ^[1]	Var. %	4T 2021 ^[1]	4T 2020 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	1,444,660	1,345,375	7.4%	386,733	358,495	7.9%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	17,180	14,054	22.2%	7,124	3,983	78.9%
Estimación para cuentas incobrables	(54,817)	(53,122)	3.2%	(15,866)	(12,985)	22.2%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(221,024)	(203,637)	8.5%	(55,425)	(56,219)	(1.4%)
Costo de personal operativo	(47,271)	(51,320)	(7.9%)	(11,519)	(12,633)	(8.8%)
NOI	1,138,728	1,051,350	8.3%	311,047	280,641	10.8%
Margen de NOI^[2]	80.9%	80.5%	0.4%	82.3%	80.3%	2.0%

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

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

CONCILIACIÓN EBITDA

	2021 ^[1]	2020 ^[1]	Var. %	4T 2021 ^[1]	4T 2020 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	1,461,840	1,359,429	7.5%	393,857	362,478	8.7%
Costos de operación	(237,796)	(221,390)	7.4%	(59,654)	(60,143)	(0.8%)
Gastos de operación ^[3]	(418,856)	(397,859)	5.3%	(118,604)	(122,742)	(3.4%)
Otros ingresos, neto	(119,193)	(287,832)	(58.6%)	(78,165)	(112,234)	(30.4%)
Utilidad de operación	685,995	452,348	51.7%	137,434	67,359	104.0%
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	199,666	308,134	(35.2%)	154,650	116,923	32.3%
Gastos no operativos	(69,828)	5,560	(1355.9%)	(74,327)	17,608	(522.1%)
Depreciación y amortización	19,303	27,684	(30.3%)	3,844	6,717	(42.8%)
EBITDA	835,136	793,726	5.2%	221,601	208,607	6.2%
Margen de EBITDA^[2]	61.0%	61.2%	(0.2%)	61.8%	56.2%	5.6%

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

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

^[3] En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Al 31 de diciembre de 2021 el monto capitalizado asciende a \$2.5 millones. Los gastos de operación del 2021 y 4T21 no incluyen la provisión de plan de acciones, que al 31 de diciembre de 2021 ascendió a Ps. 14.7 millones.

CONCILIACIÓN FFO

	2021 ^[1]	2020 ^[1]	Var. %	4T 2021 ^[1]	4T 2020 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad (pérdida) neta	130,874	(77,814)	(268.2%)	2,785	(41,471)	(106.7%)
Disminución en el valor razonable de propiedad de inversión	199,666	308,134	(35.2%)	154,650	116,922	32.3%
Depreciación y amortización	19,303	27,684	(30.3%)	3,844	6,717	(42.8%)
Intereses devengados ^[2]	514,984	576,854	(10.7%)	136,839	132,016	3.7%
Intereses pagados	(602,110)	(395,976)	52.1%	(137,740)	(122,240)	12.7%
Valuación de instrumentos financieros derivados	4,091	3,604	13.5%	1,274	980	30.0%
Otros gastos no operativos, neto	(73,106)	5,560	(1414.9%)	(86,085)	17,608	(588.9%)
Impuestos a la utilidad diferidos	(14,145)	(70,347)	(79.9%)	(13,521)	(26,602)	(49.2%)
FFO	179,557	377,699	(52.5%)	62,046	83,930	(26.1%)

FFO AJUSTADO						
FFO	179,557	377,699	(52.5%)	62,046	83,930	(26.1%)
CAPEX de Mantenimiento	(34,754)	(28,074)	23.8%	(22,527)	(23,038)	(2.2%)
FFO ajustado	144,803	349,625	(58.6%)	39,519	60,892	(35.1%)

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

^[2] Las cifras de 2020 incluyen los intereses devengados no pagados derivados de reprogramaciones de pagos de servicio de deuda, mismos que representan una acumulación de pasivos que están siendo solventados gradualmente a partir de septiembre de 2020.

LTV

	4T 2021 ^[1]	4T 2020 ^[1]	Var. %
LTV	39.4%	39.7%	(0.3%)

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

2) Indicadores Operativos

	Diciembre 31 2021	Diciembre 31 2020	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	36	35	2.9%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	806,000	(3.2)%
Ocupaciones ⁽¹⁾	91.8%	92.1%	(0.3)%

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

2.1) Portafolio en Operación

Al 4T21, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 36 centros comerciales en operación estabilizados, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada uno de nuestros centros comerciales al finalizar el 4T21:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADOS

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	32,307	4.15%	95.4%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,513	4.43%	94.9%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,935	4.61%	98.1%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.83%	89.9%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,230	3.75%	62.1%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,990	5.39%	91.9%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	27,045	3.47%	97.5%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,391	3.51%	94.6%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,424	5.19%	96.5%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,563	2.13%	84.1%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,870	3.58%	80.4%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,582	3.41%	96.5%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,253	2.21%	93.9%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,398	2.23%	96.0%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,192	2.85%	91.6%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,545	2.12%	88.2%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,889	2.42%	82.0%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,412	3.39%	98.2%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,538	0.97%	76.1%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,606	2.00%	82.1%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.09%	91.6%

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.27%	100.0%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.28%	100.0%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.38%	97.2%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	8,748	1.12%	85.4%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,616	2.00%	91.5%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,111	1.68%	94.7%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,269	1.57%	95.4%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,038	2.44%	93.2%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	8,371	1.07%	84.2%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,613	2.39%	98.7%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	28,250	3.62%	93.0%
Macroplaza Insurgentes ^[1]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	55,000	7.06%	96.6%
Macroplaza Estadio ^[1]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,558	2.25%	97.7%
Plaza Bella Frontera ^[1]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,056	1.16%	85.3%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	noviembre-2014	7,510	0.96%	86.7%

^{12]} Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 4T21, los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m² de ABR. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



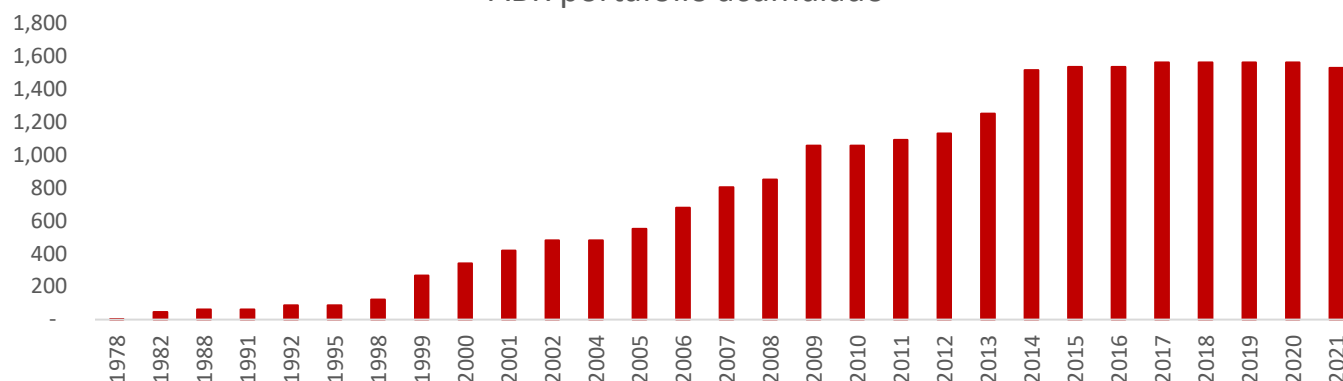
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

2.3) Ocupación

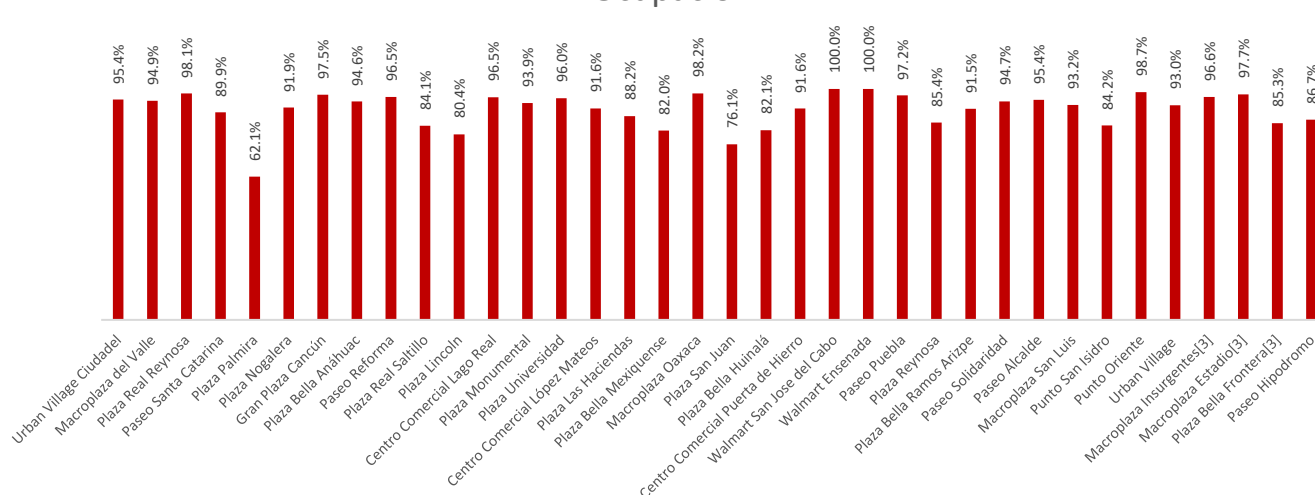
Al 4T21, la tasa de ocupación fue del 91.8% la cual considera todas las propiedades, las cuales se encuentran estabilizadas, incremento de 0.1% respecto al trimestre anterior.

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

ABR portafolio acumulado



Ocupación



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al 31 de diciembre de 2021, contábamos con aproximadamente 2,500 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,000 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 25.3% de nuestra ABR, respectivamente. De los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y 5 centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 centros comerciales y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzados para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario. Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 4T21, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.8 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.3 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 4T21.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T21 (Ps.) ^[1]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2021 (Ps.) ^[1]	NOI 2021 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	19,725,012	5.47%	73,032,364	39,464,581
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,711,592	7.41%	95,674,040	75,721,033
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	20,953,667	5.81%	78,807,434	58,415,093
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	20,900,135	5.80%	71,781,944	52,723,597
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	7,125,750	1.98%	27,132,871	13,162,407
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,845,263	4.67%	59,853,462	46,997,310
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	21,009,807	5.83%	72,971,509	56,507,639
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	15,609,410	4.33%	63,285,619	50,267,006
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	20,563,840	5.70%	71,323,021	50,503,730
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,060,571	3.35%	47,205,892	37,196,400
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,670,165	2.96%	40,875,587	28,527,238
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	14,946,634	4.15%	51,942,517	42,205,496
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	13,315,830	3.69%	45,437,712	37,329,467
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,323,390	2.59%	35,303,725	23,950,427
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,638,116	1.84%	28,365,987	19,101,806
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,135,558	1.98%	26,982,347	20,207,175
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,492,809	1.80%	23,824,721	14,957,821

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T21 (Ps.) ^[1]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2021 (Ps.) ^[1]	NOI 2021 (Ps.)
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	18,780,070	5.21%	69,341,593	57,094,018
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,456,215	0.96%	11,208,045	6,832,084
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,411,964	1.22%	17,025,570	9,671,699
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,660,727	1.02%	14,420,448	11,807,250
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,524,004	1.53%	21,767,609	20,758,605
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,577,672	0.99%	12,046,856	11,439,054
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,445,772	1.79%	24,051,887	19,529,451
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,173,395	0.60%	7,379,860	5,078,141
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	4,980,461	1.38%	17,918,496	11,841,928
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,642,909	1.57%	21,718,617	17,642,164
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,268,872	2.85%	36,924,567	29,358,377
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,327,839	1.76%	23,238,557	18,423,016
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	5,207,840	1.44%	18,499,768	15,524,453
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,064,355	1.68%	25,403,108	21,108,950
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	4,731,638	1.31%	18,115,708	8,684,406
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	19,251,171	5.34%	69,157,938	55,364,962
TOTAL CONTROLADAS^[2]					360,532,453	100%	1,322,019,379	987,396,784

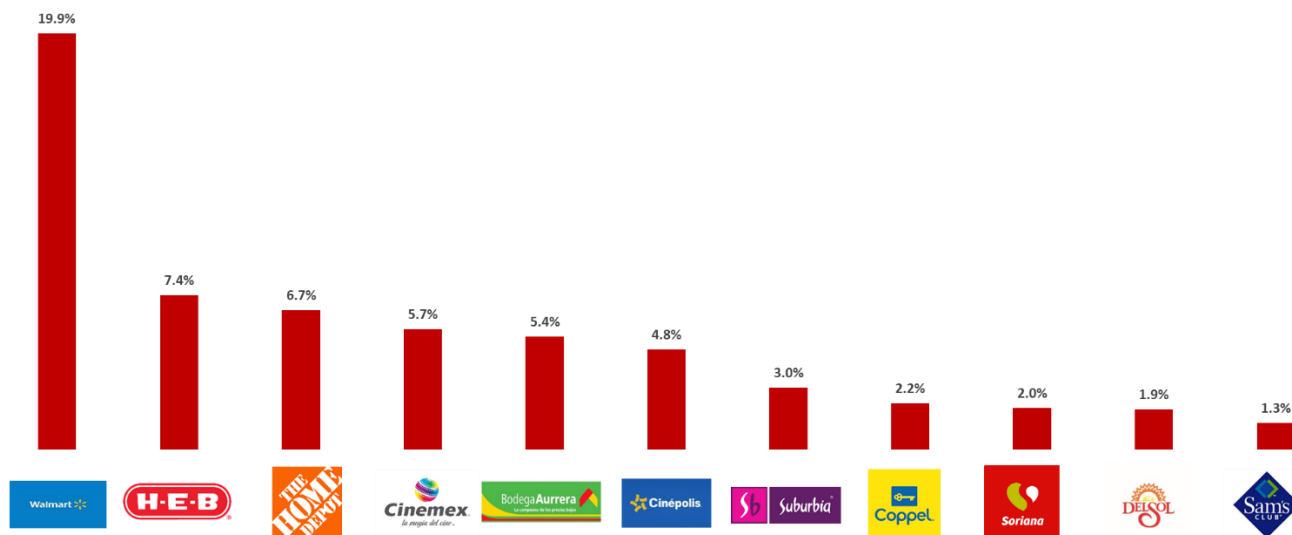
^[2] No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.

^[3] El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes relacionadas.

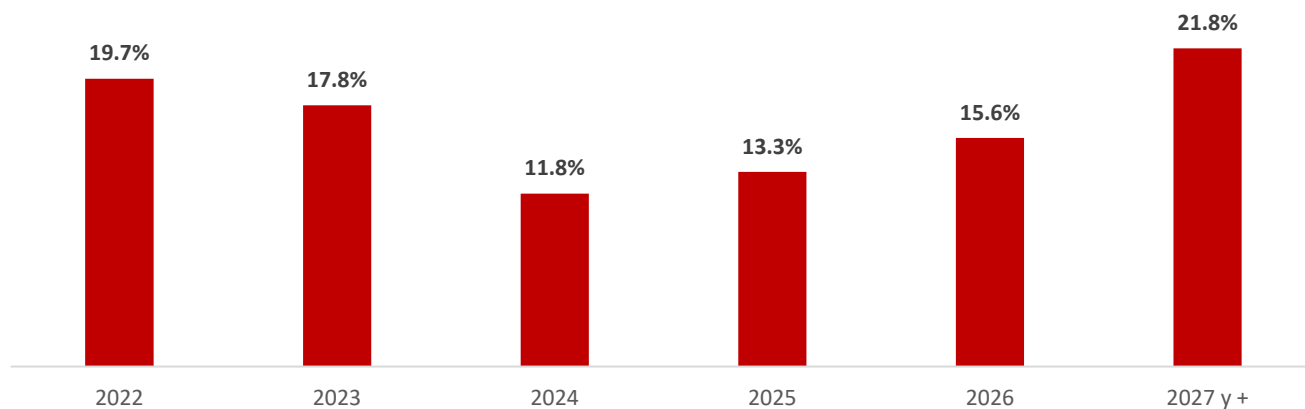
La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2021; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera 5%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T21 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 4T21 (Ps.)	NOI 2021 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	27,482,526	97.94%	92,224,288	87,336,840
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	436,234	1.55%	1,672,113	1,427,634
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	141,657	0.50%	602,056	447,274
TOTAL NO CONTROLADAS					28,060,417	100%	94,498,457	89,211,748

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



La siguiente tabla muestra los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 4T21:



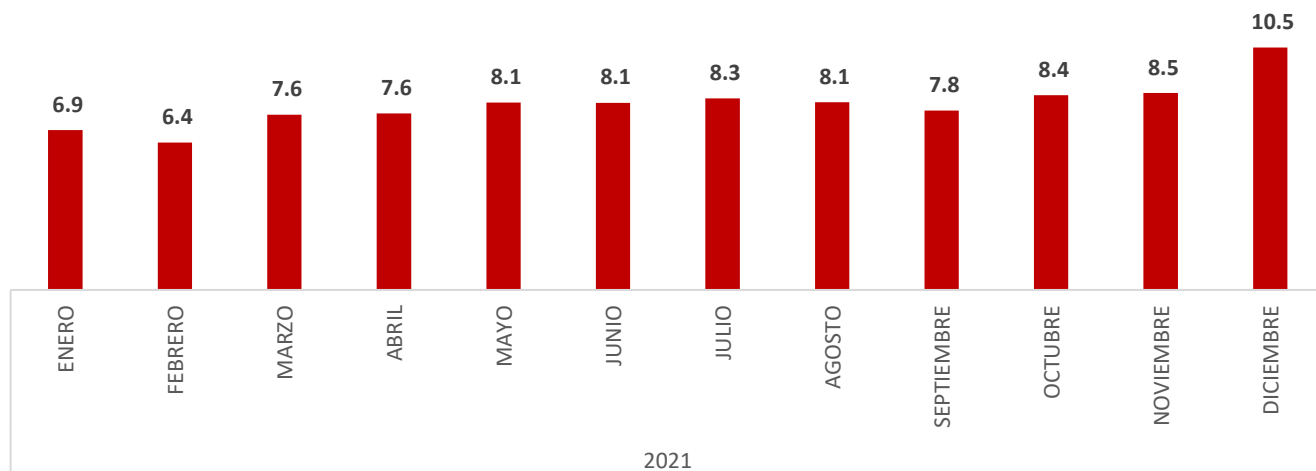
2.4) Ingreso por rentas fijas

Durante el 4T21, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 345.8 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 386.7 millones.

2.5) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 4T21, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 27.4 millones de visitantes.

Afluencia últimos 12 meses (millones)



3) Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 4T21	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	32,307	2,943,661	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,513	4,223,107	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,935	4,029,603	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	8,494,606	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,230	1,992,074	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,990	4,260,668	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,045	4,457,202	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	4,107,328	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,424	5,137,718	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,563	3,574,920	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,870	3,295,414	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,582	3,901,083	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,253	2,580,021	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	3,144,777	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,192	2,542,294	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	2,593,053	Bodega Aurrerá

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 4T21	Anclas
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,889	2,669,913	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,412	4,041,768	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	1,734,384	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND ^[3]	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND ^[3]	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND ^[3]	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	1,448,997	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,616	2,270,560	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,111	974,042	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	1,601,128	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	2,053,752	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,371	ND ^[3]	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,613	ND ^[3]	Home Depot y Cinépolis
Urban Village	Nuevo León	2017	28,250	2,666,903	HEB y Del Sol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	55,000	12,386,366	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio ^[2]	Michoacán	2011	17,558	1,564,768	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera ^[2]	Coahuila	2011	9,056	1,395,572	Bodega Aurrerá
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	232,145	Cinemex

*Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes

[1] Propiedad recién redesarrollada

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

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

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 4T21

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 26 de octubre de 2021.

Plani anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2021

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 26 de octubre de 2021 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 45 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al tercer trimestre de 2021 (en lo sucesivo el “3T21”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 (en lo sucesivo “9M21”).

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 15 de diciembre de 2021.**Evento Relevante**

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 15 de diciembre de 2021 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo” o la “Compañía”) informa al público inversionista que el día de hoy recibió la aceptación a una carta de intención mediante la cual manifestó su interés, en llevar a cabo la adquisición de una sociedad que es propietaria de un portafolio de activos compuesto por dos centros comerciales ubicados en los estados de Michoacán y Coahuila. Actualmente, la Compañía es titular de una participación minoritaria en dicha sociedad. La adquisición está sujeta a condiciones estándar para esta clase de operaciones, incluyendo la obtención de un financiamiento.

De completarse la adquisición en forma exitosa, la sociedad, indirectamente, se convertirá en una subsidiaria 100% propiedad de la Compañía. Planigrupo informará oportunamente a los inversionistas sobre el avance y resultado final de esta operación.

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 36 de los cuales operamos actualmente.

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

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

Nuestro portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 91.8%, los cuales generaron un NOI consolidado de Ps. 311.0 millones durante el 4T21 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

FACTORES DE RIESGO

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

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

Marco de administración de riesgos

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

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas, comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.
- **Costo y gastos de operación.** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, gastos de estacionamiento, estimación para cuentas incobrables, gastos de administración inmobiliarios, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros ingresos (gastos), neto.** Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.
- **Ingresos y costos financieros.** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios, neta.
- **Incremento o disminución en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes.** Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales), así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.
- **Impuestos a la utilidad.** Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Estados Consolidados Intermedios de Resultado Integral No Auditados Períodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 (en miles de pesos)

	4T 2021	4T 2020	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 345,757	323,998	6.7%
Ingresos por estacionamientos	4,002	12,537	(68.1%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,715	6,081	10.4%
Total de ingresos	356,474	342,616	4.0%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(51,941)	(46,480)	11.7%
Gastos por estacionamientos	(74)	(11,407)	(99.4%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(15,866)	(12,985)	22.2%
Gastos de administración inmobiliarios	(4,229)	(3,924)	7.8%
Sueldos y salarios	(66,898)	(47,759)	40.1%
Depreciación y amortización	(2,195)	(6,717)	(67.3%)
Gastos generales	(29,448)	(53,050)	(44.5%)
Total de costos y gastos de operación	(170,651)	(182,322)	(6.4%)
Otros (gastos) ingresos:			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(180,599)	(118,654)	52.2%
Otros (gastos) ingresos, neto	75,524	4,740	1493.3%
Total de otros gastos, neto	(105,075)	(113,914)	(7.8%)
Utilidad de operación	80,748	46,380	74.1%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(128,811)	(127,703)	0.9%
Gasto por intereses arrendamiento	(388)	(724)	(46.4%)
Ingreso por intereses	16,442	4,731	247.5%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(1,282)	(980)	30.8%
Pérdida en cambios, neta	(22)	(387)	(94.3%)
Costo financiero, neto	(114,061)	(125,063)	(8.8%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	43,413	15,672	177.0%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	10,100	(63,011)	(116.0%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(20,836)	(5,062)	311.6%
Diferidos	13,521	26,602	(49.2%)
Total impuestos a la utilidad	(7,315)	21,540	(134.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 2,785	(41,471)	106.7%
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	(9,142)	(61,084)	85.0%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	24,271	(100.0%)
Participación no controladora	11,927	(4,658)	356.1%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 2,785	(41,471)	106.7%
Otros resultados integrales	582	874	(33.4%)
Resultado integral consolidado	\$ 3,367	(40,597)	108.3%

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 31 de diciembre de 2021 y 2020**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron de \$356.5 millones en comparación con los \$342.6 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2020, lo cual representa un incremento del 4.0%. Esta variación se debe principalmente a un aumento de \$52.2 millones en ingresos por arrendamiento y administración durante el 4T21, dado que al cierre del 4T20 se observaban los efectos de la contingencia por COVID-19, mientras que en el 4T21 se observa cada vez más una recuperación de las actividades que viene desde el 2T21.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$170.7 millones por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2021, en comparación con los \$182.3 millones del mismo año anterior, lo cual representa una disminución de \$11.7 millones o 6.4%.

Esta variación se atribuyó principalmente a una disminución en los gastos generales por \$23.6 millones, causada por el reconocimiento en 2020 de la provisión de beneficios a empleados, una disminución de \$11.3 millones en los gastos de estacionamientos, ocasionados por cambios de los operadores de estacionamientos respecto de 2020, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización de \$4.5 millones por cambios ocurridos a inicios de 2021 en los arrendamientos de oficinas y equipo reconocidos como activos bajo NIIF 16. Dichas variaciones se ven compensadas con un incremento de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$5.5 millones, un incremento de la estimación de cuentas incobrables de \$2.9 millones, así como un incremento en los sueldos y salarios de \$19.1 millones, este último debido al incremento de las provisiones de bonos y pagos basados en acciones de directivos y personal clave.

En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Durante el 4T21, el monto capitalizado ascendió a \$2.0 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), netos por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2021 fue un gasto de \$(105.1) millones en comparación con el gasto de \$(113.9) millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros gastos obtenidos se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, así como un incremento de otros ingresos por \$76.1 millones derivado de la revaluación del pasivo por honorario por desempeño inmobiliario.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió \$114.1 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2021, en comparación con los \$125.1 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$11.0 millones o 8.8%. Este efecto se debe principalmente a un incremento en los ingresos por intereses de \$11.7 millones, ocasionado por el incremento en las tasas de referencia de inversiones respecto al mismo periodo del año anterior, así como a la negociación de mejores retornos y mayores fondos disponibles para inversión.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2021 fue de \$2.8 millones, en comparación con la pérdida neta por \$(41.5) millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa

un incremento de 106.7%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.

El alcance de la emergencia sanitaria por COVID-19 continuará afectando, aunque en menor medida, los resultados de operación o liquidez de PLANIGRUPO. Se continúan monitoreando los efectos de la pandemia, los avances de vacunación y las medidas tomadas por las autoridades. El Consejo de Administración y la alta dirección trabajan de manera continua para minimizar el impacto negativo de dicha pandemia, a través de la planeación de crisis, comunicación efectiva y cooperación.

Estados Consolidados de Resultado Integral No Auditados
Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(en miles de pesos)

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 1,308,603	1,225,081	6.8%
Ingresos por estacionamientos	41,254	46,336	(11.0%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	21,978	21,083	4.2%
Total de ingresos	1,371,835	1,292,500	6.1%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(194,781)	(174,532)	11.6%
Gastos por estacionamientos	(28,851)	(34,434)	(16.2%)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(53,257)	(53,122)	0.3%
Gastos de administración inmobiliarios	(16,772)	(17,753)	(5.5%)
Sueldos y salarios	(239,672)	(187,995)	27.5%
Depreciación y amortización	(12,707)	(27,684)	(54.1%)
Gastos generales	(104,873)	(124,326)	(15.6%)
Total de costos y gastos de operación	(650,913)	(619,846)	5.0%
Otros (gastos) ingresos:			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(204,343)	(308,776)	(33.8%)
Otros ingresos, neto	77,253	19,801	290.1%
Total de otros gastos, neto	(127,090)	(288,975)	(56.0%)
Utilidad de operación	593,832	383,679	54.8%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(494,221)	(559,581)	(11.7%)
Gasto por intereses arrendamiento	(2,911)	(4,745)	(38.7%)
Ingreso por intereses	33,487	23,206	44.3%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(4,104)	(3,604)	13.9%
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	13	(198)	(106.6%)
Costo financiero, neto	(467,736)	(544,922)	(14.2%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	66,415	50,413	31.7%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	192,511	(110,830)	(273.7%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(75,782)	(37,331)	103.0%
Diferidos	14,145	70,347	(79.9%)
Total impuestos a la utilidad	(61,637)	33,016	(286.7%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 130,874	(77,814)	(268.2%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	89,638	(98,806)	(190.7%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	25,076	(100.0%)
Participación no controladora	41,236	(4,084)	(1109.7%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 130,874	(77,814)	(268.2%)
Otros resultados integrales	2,050	(708)	(389.5%)
Resultado integral consolidado	\$ 132,924	(78,522)	(269.3%)

Resultados de operaciones por los años concluidos el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Ingresos

Los ingresos totales por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron de \$1,371.8 millones en comparación con los \$1,292.5 millones del año terminando el 31 de diciembre de 2020, lo cual representa un incremento del 6.1%. Esta variación se debe principalmente a un aumento de \$60.7 millones en ingresos por arrendamiento y administración, dado que durante el 4T20 se observaban los efectos de la contingencia por COVID-19.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$650.9 millones por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, en comparación con los \$619.8 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$31.1 millones o 5.0%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en la los sueldos y salarios por \$51.6 millones, causada por el incremento de las provisiones de bonos y plan de acciones empleados durante el 4T21, dado que durante 2020 estas provisiones se redujeron o cancelaron ante la situación económica consecuencia de contingencia por COVID-19; así como un incremento de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$20.2 millones, ocasionado por el crecimiento de actividades y afluencia en los centros comerciales respecto al 4T20. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de los gastos generales de \$19.5 millones ocasionada por el reconocimiento inicial de la provisión de beneficios a empleados en 2020, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización de \$14.9 millones, y una disminución de gastos de estacionamiento de \$5.6 millones.

En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Al 31 de diciembre de 2021 el monto capitalizado asciende a \$6.0 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fue un gasto de \$(127.1) millones en comparación con el gasto de \$(289.0) millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros gastos obtenidos se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, así como un incremento de otros ingresos por \$76.1 millones derivado de la revaluación del pasivo por honorario por desempeño inmobiliario.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió \$467.7 millones por el año terminando el 31 de diciembre de 2021, en comparación con los \$544.9 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó una disminución por \$77.2 millones o 14.2%. Este efecto se debe principalmente a una disminución en los gastos por intereses de \$66.5 millones, derivado de las disminuciones en las tasas de referencia respecto al año anterior.

Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2021 fue de \$130.9 millones, en comparación con la pérdida neta por \$(77.8) millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 268.2%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.



El alcance de la emergencia sanitaria por COVID-19 continuará afectando, aunque en menor medida, los resultados de operación o liquidez de PLANIGRUPO. Se continúan monitoreando los efectos de la pandemia, los avances de vacunación y las medidas tomadas por las autoridades. El Consejo de Administración y la alta dirección trabajan de manera continua para minimizar el impacto negativo de dicha pandemia, a través de la planeación de crisis, comunicación efectiva y cooperación.

SITUACIÓN FINANCIERA

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 (en miles de pesos)

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 526,049	488,742	7.6%
Cuentas por cobrar, neto	57,814	44,608	29.6%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	367,103	239,618	53.2%
Pagos anticipados	142,476	134,792	5.7%
Derechos de uso de arrendamiento circulante	4,481	1,159	286.6%
Total de activo circulante	1,097,923	908,919	20.8%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,344,728	12,534,089	(1.5%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	56,029	59,637	(6.0%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	35,846	-	100.0%
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,218	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	717,402	695,538	3.1%
Impuestos a la utilidad diferidos	219,841	242,667	(9.4%)
Instrumentos financieros derivados	6,958	42	16466.7%
Otros activos no circulantes, neto	48,425	48,778	(0.7%)
Efectivo restringido	99,848	48,818	104.5%
Total de activo no circulante	13,533,295	13,633,787	(0.7%)
Total del activo	\$ 14,631,218	14,542,706	0.6%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,840,348	194,834	844.6%
Proveedores y otras cuentas por pagar	93,125	93,879	(0.8%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	255,565	108,210	136.2%
Participación de los trabajadores en la utilidad	175	2,290	(92.4%)
Ingresos diferidos	48,129	48,129	0.0%
Impuestos a la utilidad	75,758	27,264	177.9%
Arrendamientos por pagar porción circulante	11,454	1,810	532.8%
Honorario por desempeño inmobiliario	93,000	235,478	(60.5%)
Total de pasivo circulante	2,417,554	711,894	239.6%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	4,526,822	6,269,891	(27.8%)
Impuestos a la utilidad diferidos	605,616	610,912	(0.9%)
Ingresos diferidos	28,576	41,297	(30.8%)
Depósitos en garantía	92,780	92,780	0.0%
Obligaciones por beneficios al retiro	20,781	21,608	(3.8%)
Pasivo por arrendamiento	28,468	-	100.0%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	931,481	960,336	(3.0%)
Total de pasivo no circulante	6,234,524	7,996,824	(22.0%)
Total del pasivo	8,652,078	8,708,718	(0.7%)
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones	104,792	70,782	48.0%
Utilidades retenidas	1,020,234	1,119,040	(8.8%)
Utilidad (pérdida) neta	89,638	(98,806)	(190.7%)
Otros resultados integrales	1,845	(205)	(1000.0%)
Participación controladora	5,470,932	5,345,234	2.4%
Participación no controladora	508,208	488,754	4.0%
Total de capital contable	5,979,140	5,833,988	2.5%
Total del pasivo y capital contable	\$ 14,631,218	14,542,706	0.6%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$526.0 millones, mostrando un incremento de \$37.3 millones o 7.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020, el cual fue de \$488.7 millones. Las variaciones se deben principalmente a los pagos de intereses y principal diferidos en 2020 mediante los acuerdos firmados con acreedores financieros, compensada con una importante recuperación de la cobranza respecto del año anterior.

Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$57.8 millones, un incremento de \$13.2 millones o 29.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$44.6 millones. El incremento se debe principalmente a la disminución de los descuentos otorgados a inquilinos durante 2020 ante la gradual recuperación económica por la pandemia iniciada en 2020.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$367.1 millones, mostrando un incremento de \$127.5 millones o 53.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$239.6 millones. El incremento en el rubro corresponde principalmente a un aumento en los saldos favor de IVA.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 33 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,344.7 millones, una disminución de \$189.4 millones o 1.51% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$12,534.1 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de la disminución en la valuación de las propiedades por \$204.3 millones, parcialmente compensado por adiciones de CAPEX y costos de construcción en propiedades en remodelación por \$15.4 millones. La disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión es relativo a la conclusión del efecto de ponderación de valores razonables determinados, las propiedades se valúan bajo el enfoque de ingresos considerando el enfoque de flujos descontados a valor presente.

En junio de 2021 PLANIGRUPO adoptó la política de capitalización de los sueldos del personal comercial de manera retroactiva a partir del 1 de enero de 2021 con base en la NIIF 16. Al 31 de diciembre de 2021 el monto capitalizado asciende a \$6.0 millones.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$56.0 millones, una disminución por \$3.6 millones o 6.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$59.6 millones, que corresponde a la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo, neta de las adiciones de mobiliario y equipo incurridas en el periodo, así como las inversiones en adaptaciones a oficinas arrendadas.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$717.4 millones, un incremento de \$21.9 millones o 3.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$695.5 millones. El incremento en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/00979, el cual mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), en el cual se mantiene una participación del 40% y no se tiene control a la fecha de estos estados financieros.

Instrumentos financieros derivados

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2021 es de \$7.0 millones, un incremento de \$6.9 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$0.04 millones. La variación en este rubro corresponde a las renovaciones de los instrumentos de cobertura mantenidos por Planigrupo, neto de los cargos a resultados y al resultado integral como resultado de la valuación de dichos instrumentos.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$2,417.6 millones, con lo que tuvo un incremento de \$1,705.7 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$711.9 millones. El incremento correspondió principalmente a la clasificación a corto plazo de los créditos con vencimiento en 2022, y que a la fecha de este reporte se encuentran en proceso de negociación para su refinanciamiento. Esta variación se ve parcialmente compensada por la revaluación del honorario por desempeño inmobiliario por \$76.1 millones.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$4,526.8 y \$1,840.3 millones, respectivamente, teniendo una disminución de \$1,743.1 millones o 27.8% en la porción a largo plazo, y un incremento de \$1,645.5 millones o 844.6% en la porción a corto plazo, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2020 que ascendió a \$6,269.9 y 194.8 millones respectivamente. Las variaciones en los saldos de estos rubros se deben principalmente a la clasificación a corto plazo de los créditos correspondientes a los portafolios “S3” y “K4”, los cuales tienen vencimiento entre septiembre y octubre de 2022, y que a la fecha de este reporte se encuentran en proceso avanzado de negociación para su refinanciamiento, buscando firmar términos y condiciones durante el primer trimestre de 2022. Es importante señalar que, por el resto de los portafolios con vencimiento en 2022, PLANIGRUPO cuenta a la fecha de este reporte con términos y condiciones firmados con los acreedores financieros para el refinanciamiento de estos créditos, por lo que se siguen presentando como deuda a largo plazo.

Capital social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2021 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2020.

Al cierre del 4T21, 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 2021.

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo No Auditados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(en miles de pesos)

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 130,874	(77,814)	(268.2%)
Ajustes por:			
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	204,343	308,776	(33.8%)
Depreciación y amortización	6,111	16,518	(63.0%)
Amortización derechos arrendamiento	6,596	11,163	(40.9%)
Pagos basados en acciones	34,010	20,233	68.1%
Impuestos a la utilidad	61,637	(33,016)	(286.7%)
Provisiones a largo plazo	(76,084)	-	
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(66,415)	(50,413)	31.7%
Intereses a favor	(33,487)	(23,206)	44.3%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	4,104	3,604	13.9%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados - ORI	2,050	(708)	(389.5%)
Intereses a cargo	497,132	564,329	(11.9%)
Subtotal	770,871	761,858	1.2%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(13,206)	(38,061)	(65.3%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(127,485)	(33,838)	276.8%
Pagos anticipados	(7,684)	(9,752)	(21.2%)
Depósitos en Garantía	-	422	(100.0%)
Otros activos no circulantes, neto	353	(133)	(365.4%)
Cuentas por pagar y provisiones	(750)	(6,945)	(89.2%)
Anticipo de rentas	-	503	(100.0%)
Impuestos y gastos acumulados	78,787	14,349	449.1%
Impuestos a la utilidad pagados	4,385	(22,597)	(119.4%)
Otros pasivos no circulantes	(12,877)	3,917	(428.7%)
Beneficio a los empleados	(827)	(1,387)	(40.4%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	691,567	668,336	3.5%
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	44,551	15,971	178.9%
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(2,113)	(21,847)	(90.3%)
Adquisición de propiedades de inversión	(15,372)	(39,876)	(61.5%)
Intereses cobrados	33,487	23,206	44.3%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	60,553	(22,546)	(368.6%)
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(9,488)	(15,910)	(40.4%)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(50,637)	(103,346)	(51.0%)
Préstamos obtenidos	50,000	80,000	(37.5%)
Pagos del principal de préstamos	(66,178)	(149,044)	(55.6%)
Intereses pagados	(578,509)	(439,298)	31.7%
Instrumentos financieros derivados pagados	(8,971)	(1,633)	449.4%
Efectivo restringido	(51,030)	67,715	(175.4%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(714,813)	(561,516)	27.3%
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	37,307	84,274	(55.7%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	488,742	404,468	20.8%
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	\$ 526,049	488,742	7.6%

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

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

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

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

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos a tasa variable que hemos contratado.

Dichos instrumentos financieros, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, los cuales se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9.

No podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Al 31 de diciembre de 2021, el 96.9% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo, a un valor razonable de Ps. 7.0 millones, una cifra equivalente a menos del 0.11% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2021 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra liquidez era de Ps. 1,097.9 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 7.5% 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 2021.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora era de Ps. 6,367.2 millones. Del monto total de la deuda, al 31 de diciembre de 2021, Ps. 1,840.3 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 4,526.8 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 4T21 es 39.9%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

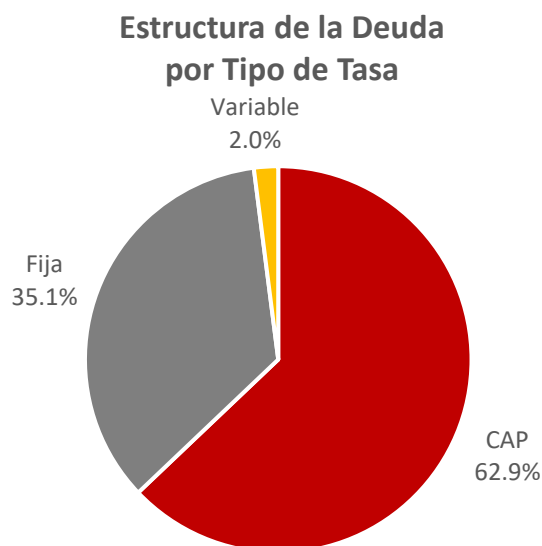
El LTV al 4T21, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.4%.

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

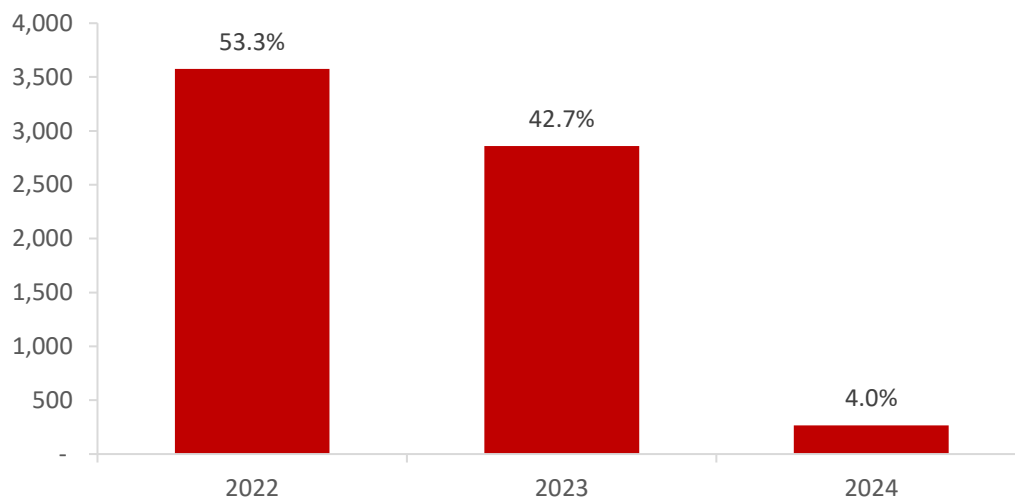
Al 31 de diciembre de 2021, el 31.2% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.8% a una tasa variable.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,750.3 millones de los cuales el 2.0% correspondía a una tasa de interés variable, el 62.9% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 35.1% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 8.14%, sobre saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021.



Vencimientos por Año en millones de pesos



A la fecha de este reporte, los portafolios “S3” y “K4” los cuales tienen vencimiento entre septiembre y octubre de 2022, se encuentran en proceso avanzado de negociación para su refinanciamiento, buscando firmar términos y condiciones durante el primer trimestre de 2022. Respecto del resto de los portafolios con vencimiento en 2022, PLANIGRUPO cuenta con términos y condiciones firmados con los acreedores financieros para el refinanciamiento de estos créditos, mismo que se busca concretar antes de mayo de 2022.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2021, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 15.4 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición a riesgo de mercado por cambios en las tasas de interés. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La

Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de PLANIGRUPO deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

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

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2021, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Cuarto Trimestre 2021.

Fecha: viernes 25 de febrero de 2022

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

Acceso a la conferencia telefónica:

México e Internacional vía Zoom: <https://us02web.zoom.us/j/kbSD4rwBBs>

Teléfonos de marcación

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

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

Webinar ID: 846 5967 5575