

TERCER

REPORTE TRIMESTRAL

2022



Creando valor



Para más información contactar a:

Director de Finanzas

Fernando Villarreal Maycotte
fvillarreal@planigrupo.com
(55) 99-77-08-70

Relaciones con Inversionistas

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

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2022

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 27 de octubre de 2022 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al tercer trimestre de 2022 (en lo sucesivo el “3T22”) y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 (en lo sucesivo el “9M22”).

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 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.

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El avance en vacunación y la disminución en contagios por Covid-19 permitió que, al cierre del 3T22, 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 al tanto de la evolución de la pandemia, y actuará acorde en caso de algún repunte de contagios o cambio de semáforo epidemiológico en los estados donde tenemos presencia.
- Al cierre del tercer trimestre del 2022, el 100.0% del personal de Planigrupo se encontraba total o parcialmente vacunado. De este total, el 98.5% contaba con el esquema de vacunación completo, mientras que el 1.4% había recibido sólo una dosis de vacuna. Incluso el 74.6% del personal cuenta ya al menos con su primer refuerzo.
- El comportamiento de la pandemia mencionado anteriormente permitió que la actividad económica se viera favorecida, y con una perspectiva favorable, situación que cambió con el conflicto bélico europeo, que ya tiene repercusiones en el crecimiento económico y en la inflación a nivel mundial.
- Sin embargo, durante el tercer 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.
- En el 3T22, se recibieron 26.0 millones de visitantes, lo que, comparado contra el mismo trimestre del año anterior, representa un aumento del 7.3%.
- Los acuerdos especiales otorgados por la pandemia a nuestros inquilinos se regularizaron substancialmente, con lo que se reestablecen las condiciones contractuales con los mismos. Es importante recalcar que Planigrupo continúa privilegiando en todo momento la relación a largo plazo con nuestros inquilinos.
- Planigrupo reportó al final del periodo un total de 780,000 m² de Área Bruta Rentable o ABR en operación, compuesto por 36 propiedades al cierre del 3T22.
- La tasa de ocupación al cierre del tercer trimestre de 2022 fue del 92.3%, que compara con un 91.7% observado en el tercer trimestre de 2021, y superior al 92.0% mostrado en el segundo trimestre de 2022.

- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T22 fue de Ps. 174.3, comparado con Ps. 164.4 observado en el mismo trimestre del año anterior, lo que representa un incremento de 6.0%.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Durante 2022, continuamos la tendencia de recuperación de nuestros indicadores y métricas financieras. Los ingresos y NOI consolidados acumulados por los nueve meses de 2022, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ya se encuentran por arriba de niveles pre-pandemia, es decir, mismo periodo del año 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.
- Con respecto al refinanciamiento de deuda, durante los últimos meses del año anterior, el primer y segundo trimestre de este año se logró la negociación y el refinanciamiento del total de los vencimientos de 2022, equivalente a Ps. 4,341.9 millones, reflejando un perfil de deuda más sano hacia adelante.
- Los ingresos consolidados correspondientes al 3T22 de PLANIGRUPO, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, la cual administramos y operamos, alcanzaron Ps. 426.6 millones, lo que representa un incremento del 13.1% con respecto al 3T21.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 9M22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, la cual administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,242.8 millones, lo que representa un incremento del 16.2% con respecto al periodo de 9M21.
- El NOI consolidado para el 3T22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 338.8 millones, lo cual representa un incremento de 14.8% con respecto al 3T21.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 9M22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 997.1 millones, lo cual representa un incremento de 20.5% con respecto al periodo de 9M21.
- El EBITDA consolidado para el 3T22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 255.6 millones, lo cual representa un incremento del 13.0% con respecto al 3T21.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo 9M22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 752.3 millones, lo cual representa un incremento del 19.8% con respecto del 9M21.
- La deuda financiera consolidada al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 6,536.5 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 6,905.5 millones.
- Aproximadamente el 68% de la deuda contratada o refinanciada tiene tasa variable, sin embargo, anticipando los inminentes incrementos en la tasa de interés, durante el tercer trimestre del año, terminamos de tomar los contratos de cobertura necesarios para fijar la tasa de interés y actualmente prácticamente toda nuestra deuda tiene tasa fija o topada a una tasa máxima.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante este tercer trimestre se observó un comportamiento mínimo y estable de contagios de COVID 19 en México, que refuerza las expectativas de una más acelerada recuperación económica.

Sin embargo, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania continúa escalando con sanciones económicas y nublando el panorama económico mundial. El incremento de los precios de los energéticos y alimentos, así como los choques de oferta en las cadenas de suministro, continúan presionando los niveles inflacionarios de manera global. La volatilidad en los mercados financieros, el aumento acelerado de las tasas de interés y la expectativa de su continuo incremento, presionan el crecimiento económico esperado para 2022.

La relación con nuestros arrendatarios continúa siendo prioridad. Después del apoyo que recibieron para sortear las consecuencias de la pandemia, durante los últimos meses de 2021 y hasta el tercer trimestre de este año se han regularizado casi en su totalidad las condiciones contractuales con los mismos, de hecho, para este tercer trimestre la cobranza se encuentra por arriba en un 2.1% respecto al mismo periodo del 2019.

Dentro de nuestros centros comerciales, y nuestras oficinas administrativas, continuamos con las medidas sanitarias y el cumplimiento de lineamientos oficiales en los estados donde tenemos presencia, con el fin de brindar a nuestros visitantes un ambiente seguro e higiénico.

La población ha retomado sus actividades en esta nueva normalidad, lo que permitió que la afluencia continuara incrementando. Esta fue de aproximadamente 26.0 millones de visitantes, cifra que representa un incremento anual del 7.3%.

Por otro lado, durante los primeros meses del año la prioridad en materia financiera se centró en lograr el refinanciamiento de la deuda venciendo en 2022, y pese a la compleja situación financiera se logró la negociación y cierre de dichos refinanciamientos. Lo anterior aunado al control de gastos y la búsqueda de la eficiencia de recursos, permite generar la certidumbre necesaria para la correcta operación de la empresa. Es importante mencionar que todo el financiamiento con tasa variable vinculado a las plazas cuenta con coberturas para eliminar el riesgo ante el alza en las tasas de interés.

Los ingresos totales del 3T22 alcanzaron los Ps. 426.6 millones registrando un incremento del 13.1%, en comparación con el tercer trimestre del año anterior. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 338.8 millones, generando un incremento del 14.8%. Por su parte, el EBITDA del periodo alcanzó los Ps. 255.6 millones, registrando un crecimiento de 13.0%.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana al finalizar el 3T22 fue de 92.3%. Dicha tasa de ocupación incrementa en 0.3% respecto al trimestre inmediato anterior y compara con un 91.7% observado en el 3T21.

En materia de ESG, como lo mencionamos el trimestre anterior, hemos concluido con nuestro primer reporte de sustentabilidad que comprende al año 2021. Por otro lado, Planigrupo continúa con iniciativas de relevancia social: “La Escuela más grande del Mundo”, que apoya la educación de niños y jóvenes durante la pandemia proveyendo espacios seguros con internet de alta velocidad; a través del “Banco de Tapitas”, hasta el momento se han recolectado 63.4 toneladas de tapitas equivalentes a 2,051 Quimioterapias; e igualmente en alianza con Grupo Allen se reciclaron 25.0 toneladas de plástico PET, equivalentes a 801,344 botellas de plástico, equivalente 43,573 kg de CO2 que se dejaron de emitir al medio ambiente. Tales iniciativas son implementadas en algunos de nuestros Centros Comerciales.

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

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

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

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

Nuestros 36 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 780,000 m², los cuales todos cuentan con tiendas ancla y sub-ancla líderes en el sector comercial. Al concluir el 3T22 contábamos con mpas de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1) Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad. Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 3T22 y 3T21, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	9M 2022 ^[1]	9M 2021 ^[1]	Var. %	3T 2022 ^[1]	3T 2021 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	1,242,814	1,069,342	16.2%	426,616	377,350	13.1%
Estimación para cuentas incobrables	(33,433)	(38,951)	(14.2%)	(13,859)	(11,504)	20.5%
Ingresos totales- netos	1,209,381	1,030,391	17.4%	412,757	365,846	12.8%
NOI	997,137	827,681	20.5%	338,828	295,141	14.8%
Margen de NOI ^[2]	82.5%	80.3%	2.1%	82.1%	80.7%	1.4%
EBITDA	752,269	628,180	19.8%	255,571	226,135	13.0%
Margen de EBITDA ^[2]	62.2%	61.0%	1.2%	61.9%	61.8%	0.1%
FFO	215,269	117,511	83.2%	80,786	60,959	32.5%
FFO Ajustado	196,122	105,284	86.3%	71,551	58,350	22.6%

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

a) Conciliación NOI

	9M 2022 ^[1]	9M 2021 ^[1]	Var. %	3T 2022 ^[1]	3T 2021 ^[1]	Var. %
NOI						
Ingresos por arrendamiento	1,226,732	1,059,286	15.8%	422,160	374,535	12.7%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,082	10,056	59.9%	4,456	2,815	58.3%
Estimación para cuentas incobrables	(33,433)	(38,951)	(14.2%)	(13,859)	(11,504)	20.5%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(177,204)	(166,958)	6.1%	(61,719)	(58,947)	4.7%
Costo de personal operativo	(35,040)	(35,752)	(2.0%)	(12,210)	(11,758)	3.8%
NOI	997,137	827,681	20.5%	338,828	295,141	14.8%
Margen de NOI ^[2]	82.5%	80.3%	2.1%	82.1%	80.7%	1.4%

^[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.

b) Conciliación EBITDA

	9M 2022 ^[1]	9M 2021 ^[1]	Var. %	3T 2022 ^[1]	3T 2021 ^[1]	Var. %
EBITDA						
Ingresos totales	1,242,814	1,069,342	16.2%	426,616	377,350	13.1%
Costos de operación	(189,747)	(179,501)	5.7%	(65,949)	(63,177)	4.4%
Gastos de operación ^[3]	(330,804)	(285,607)	15.8%	(116,790)	(96,642)	20.8%
Otros ingresos, neto	325,116	(41,028)	(892.4%)	27,759	18,289	51.8%
Utilidad de operación	1,047,379	563,206	86.0%	271,636	235,820	15.2%
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(323,057)	45,016	(817.6%)	(29,390)	(18,684)	57.3%
Gastos no operativos	15,250	4,499	239.0%	9,252	4,499	105.6%
Depreciación y amortización	12,697	15,459	(17.9%)	4,073	4,500	(9.5%)
EBITDA	752,269	628,180	19.8%	255,571	226,135	13.0%
Margen de EBITDA ^[2]	62.2%	61.0%	1.2%	61.9%	61.8%	0.1%

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

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

c) Conciliación FFO

	9M 2022 ^[1]	9M 2021 ^[1]	Var. %	3T 2022 ^[1]	3T 2021 ^[1]	Var. %
FFO						
Utilidad (pérdida) neta	363,651	128,089	183.9%	52,372	69,441	(24.6%)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(323,057)	45,016	(817.6%)	(29,390)	(18,684)	57.3%
Depreciación y amortización	12,697	15,459	(17.9%)	4,073	4,500	(9.5%)
Intereses devengados ^[2]	501,606	378,145	32.6%	196,717	127,625	54.1%
Intereses pagados	(469,713)	(464,370)	1.2%	(167,446)	(146,477)	14.3%
Valuación de instrumentos financieros derivados	17,870	2,817	534.4%	9,407	1,003	837.9%
Otros gastos no operativos, neto	758	12,979	(94.2%)	758	12,979	(94.2%)
Impuestos a la utilidad diferidos	111,457	(624)	(17961.7%)	14,295	10,572	35.2%
FFO	215,269	117,511	83.2%	80,786	60,959	32.5%

FFO AJUSTADO						
FFO	215,269	117,511	83.2%	80,786	60,959	32.5%
CAPEX de Mantenimiento	(19,147)	(12,227)	56.6%	(9,235)	(2,609)	254.0%
FFO ajustado	196,122	105,284	86.3%	71,551	58,350	22.6%

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

d) Loan-To-Value (LTV)

	3T 2022*	3T 2021*	Var. %
LTV	39.3%	39.1%	0.2%

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

2) Indicadores Operativos

	Septiembre 30 2022	Septiembre 30 2021	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	36	35	2.9%
Área Bruta Rentable (ABR)	780,000	806,000	(3.2)%
Ocupaciones ⁽¹⁾	92.3%	91.7%	0.7%

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

2.1) Portafolio en Operación

Al 3T22, 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 3T22:

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	32,571	4.2%	94.4%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,513	4.4%	95.0%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,936	4.6%	97.8%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,450	4.8%	90.2%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,230	3.7%	62.3%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	42,110	5.4%	91.7%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,794	3.4%	98.9%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,391	3.5%	98.7%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,425	5.2%	96.5%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,563	2.1%	83.5%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,870	3.6%	80.9%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,582	3.4%	98.1%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,253	2.2%	94.1%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,398	2.2%	95.6%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,192	2.8%	90.7%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,545	2.1%	91.0%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,721	2.4%	82.1%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,054	3.3%	98.3%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,538	1.0%	75.6%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,606	2.0%	84.2%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	91.8%

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	1.3%	100.0%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.3%	100.0%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.4%	98.2%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	8,748	1.1%	83.6%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,036	1.9%	91.9%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,319	1.7%	95.3%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,269	1.6%	95.4%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,038	2.4%	92.8%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	8,371	1.1%	84.2%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,613	2.4%	98.7%
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	28,640	3.7%	94.1%
Macroplaza Insurgentes ^[1]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	56,206	7.2%	98.4%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,558	2.3%	98.5%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,054	1.2%	85.3%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	noviembre-2014	7,510	1.0%	88.4%

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

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 3T22, los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m² de ABR. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.

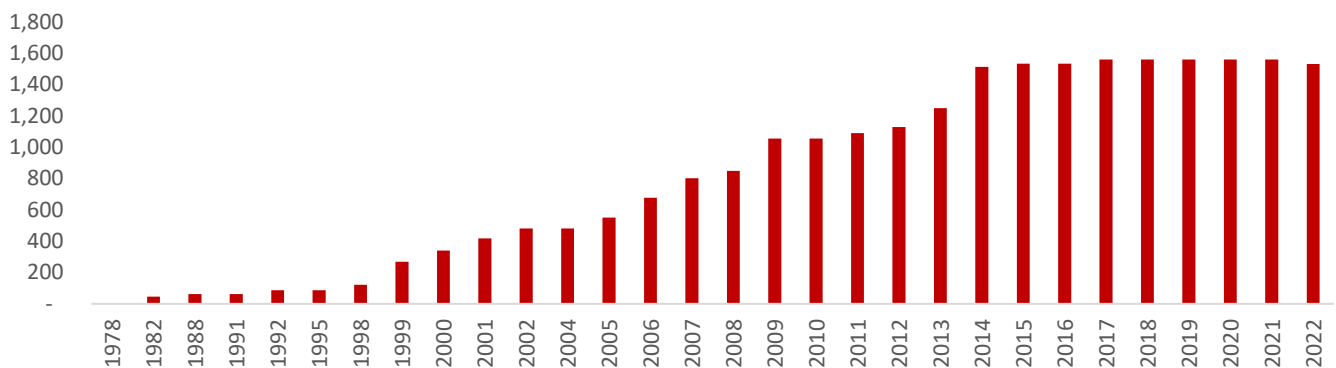


2.3) Ocupación

Al 3T22, la tasa de ocupación fue del 92.3% la cual considera todas las propiedades, las cuales se encuentran estabilizadas, incremento de 0.3% 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, construidos y estabilizados desde nuestros inicios, así como el porcentaje de ocupación por plaza del portafolio actual.

ABR portafolio acumulado (miles)



Ocupación



Características de los Contratos de Arrendamiento¹

Al 30 de septiembre de 2022, contábamos con más de 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 25.7% 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 3T22, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.7 años y con nuestras tiendas ancla es de 3.9 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 3T22.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T22 (Ps.) ^[1]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M22 (Ps.) ^[1]	NOI 9M22 (Ps.) ^[2]
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,933,061	5.30%	61,720,171	35,484,999
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	29,627,958	7.50%	83,083,244	64,741,937
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	21,628,614	5.48%	65,109,374	50,287,030
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	21,840,797	5.53%	62,369,870	46,372,935
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	8,625,592	2.18%	23,240,606	10,593,621
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,316,101	4.39%	52,078,683	41,152,035
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	20,725,891	5.25%	61,174,361	47,698,725
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	17,051,100	4.32%	52,467,273	43,758,015
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,010,892	4.82%	57,581,190	40,918,223
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,770,115	3.23%	37,583,276	32,213,952
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	11,993,918	3.04%	34,217,284	22,890,022
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	16,011,296	4.06%	45,504,810	37,299,468
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	12,836,071	3.25%	37,240,572	30,529,945
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,552,817	2.42%	29,407,148	19,805,691
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,391,891	1.87%	22,817,630	16,589,923
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	8,863,168	2.24%	25,490,263	16,742,099
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	7,239,482	1.83%	20,316,023	13,114,389

¹ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T22 (Ps.) ^[1]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M22 (Ps.) ^[1]	NOI 9M22 (Ps.) ^[2]
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	20,413,109	5.17%	57,798,869	47,478,157
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,630,326	0.92%	10,146,274	6,838,196
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,072,865	1.28%	14,579,292	8,845,499
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,968,041	1.01%	12,106,515	9,613,339
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,935,745	1.50%	17,258,247	16,210,734
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,952,456	0.75%	9,018,220	8,309,726
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,143,328	1.56%	18,878,489	15,454,817
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,351,492	0.60%	7,071,122	4,317,738
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,684,169	1.44%	15,253,442	10,235,054
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	6,260,859	1.59%	18,276,308	14,848,510
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,876,620	2.75%	31,081,143	24,188,883
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,965,817	1.76%	20,075,248	15,438,035
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	5,576,007	1.41%	16,493,450	14,962,978
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,432,024	1.63%	19,818,288	14,879,105
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	6,212,834	1.57%	16,812,697	8,321,284
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	21,176,624	5.36%	56,627,708	49,265,376
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	8,815,249	2.23%	26,548,921	22,222,832
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	2,931,630	0.74%	8,766,482	6,555,737
TOTAL CONTROLADAS ^[2]					394,817,959	100%	1,148,012,493	868,179,009

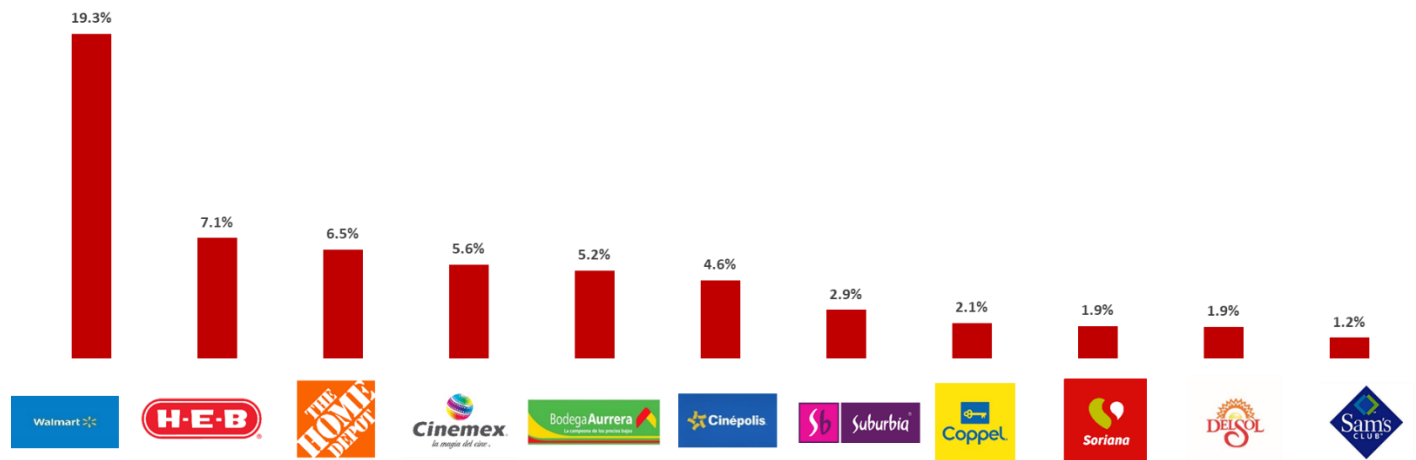
^[1] No se incluyen los ingresos obtenidos por la subsidiaria Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.

^[2] El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes relacionadas.

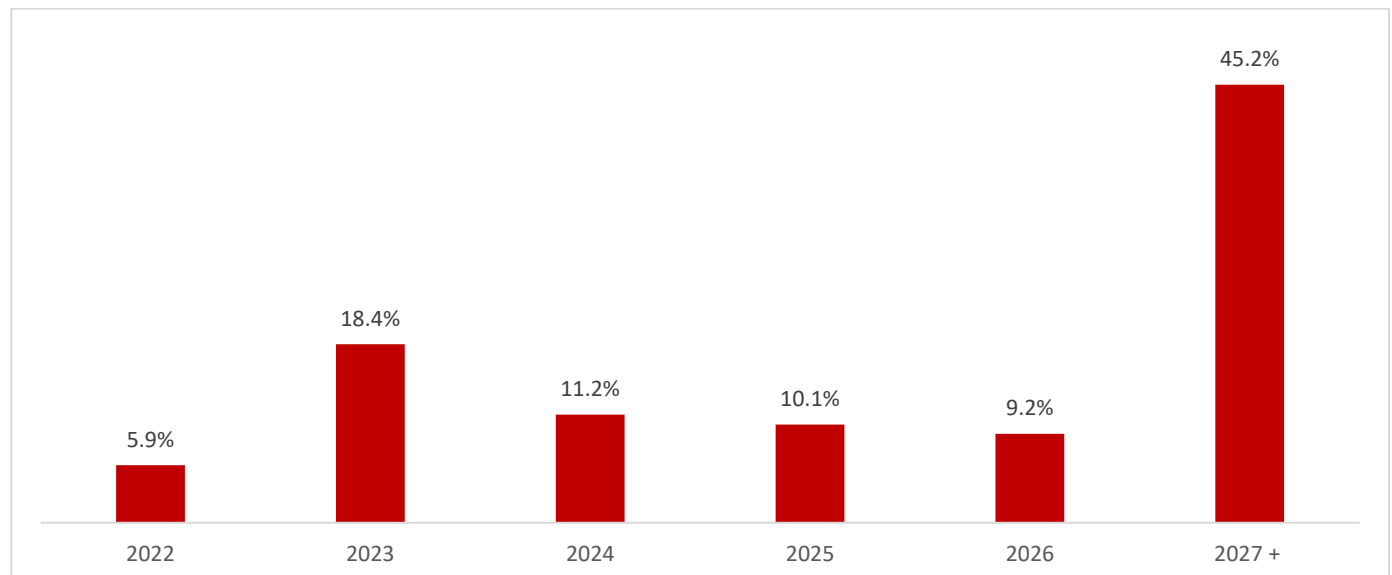
La siguiente tabla detalla la información de Macroplaza Insurgentes, nuestro centro comercial en el cual tenemos una participación no controladora al 30 de septiembre de 2022. Los importes se muestran ajustados a nuestro porcentaje de participación (40%):

Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T22 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 9M22 (Ps.)	NOI 9M22 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	29,185,422	100.00%	83,180,921	71,244,695

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 3T22:

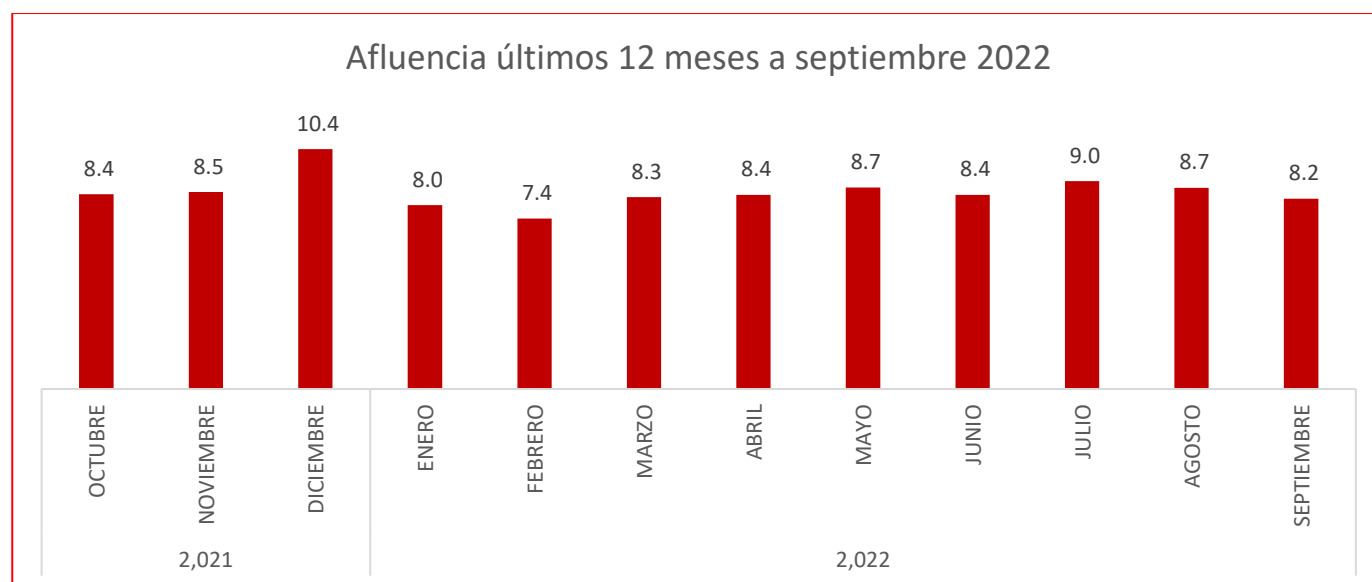


2.4) Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T22, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 393.1 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 422.2 millones.

2.5) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 3T22, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 26.0 millones de visitantes, cifra mayor en 7.3% respecto al mismo periodo de 2021.



3) Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 3T22	Anclas
Urban Village Ciudadela ^[1]	Jalisco	2010	32,571	679,025	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,513	1,270,763	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,936	1,140,364	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,450	1,858,498	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,230	525,068	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	42,110	1,056,081	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,794	1,247,815	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,244,584	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,425	1,298,902	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,563	1,007,874	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,870	983,715	HEB, Suburbia y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 ^[1]	Afluencia 3T22	Anclas
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,582	1,121,919	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,253	620,441	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	890,227	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,192	606,269	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	612,359	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,721	811,543	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,054	1,185,906	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	485,253	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	433,415	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND ^[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,036	615,432	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,319	315,200	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	439,427	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	602,244	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	28,640	812,588	HEB y Del Sol
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2007	56,206	3,234,624	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	512,969	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,054	289,194	Bodega Aurrerá
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	64,055	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.

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 3T22**Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 12 de julio de 2022.****Renuncia del Director de Finanzas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.**

Naucalpan de Juárez, Estado de México – 12 de julio de 2022. - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo” o “la Compañía”), informa al público inversionista que, por motivos personales, el Licenciado Conrado Alba Brunet presentó su renuncia al cargo de Director de Finanzas de la Compañía con efectos inmediatos. La familia Planigrupo agradece al Licenciado Alba por los servicios prestados durante más de 3 años. A esta fecha, la Compañía no ha nombrado a la persona que ocupará el cargo de Director de Finanzas. Planigrupo informará oportunamente al público a la persona que sea designada para asumir dicha posición. En tanto se designa a un nuevo Director de Finanzas, la operación habitual de la Compañía no se verá afectada en forma alguna. Planigrupo cuenta con un sólido equipo de finanzas con lo que asegura la continuidad de atención de los asuntos financieros de la Compañía.

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 27 de julio de 2022.**PLANI Anuncia Resultados del Primer Trimestre 2022**

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 27 de julio de 2022 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al segundo trimestre de 2022 (en lo sucesivo el “2T22”) y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 (en lo sucesivo el “6M22”).

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 2 de septiembre de 2022.**Se anuncia Oferta Pública de Adquisición por parte de Grupo México**

Naucalpan de Juárez, Estado de México, 2 de septiembre de 2022. – En seguimiento al evento relevante publicado con fecha 27 de junio de 2022, en el cual Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo” o la “Compañía”) informó que, con el apoyo de sus asesores financieros y legales independientes, el Comité Especial designado por el Consejo de Administración continuaba evaluando diversas alternativas de venta de Planigrupo, se informa al público en general que la Compañía tiene conocimiento que el día de hoy fue celebrado un contrato entre México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V. (“Grupo México”), una subsidiaria de Grupo México, S.A.B. de C.V., y diversas afiliadas de Southern Cross Group titulares de acciones representativas de la mayoría del capital social de Planigrupo (en particular, Atevco, S.r.l., Builtex, B.V. y Pylon Holding, B.V.) (conjuntamente los “Accionistas Southern Cross”), conforme al cual, sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, Grupo México, directamente y/o a través de cualquiera de sus afiliadas y/o subsidiarias, acordó realizar una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social de Planigrupo a un precio por acción de \$14.20 M.N. (la “OPA”).

El lanzamiento de la OPA se encuentra sujeto (entre otras condiciones) a la obtención de las autorizaciones corporativas y regulatorias correspondientes, incluyendo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Federal de Competencia Económica.

En relación con lo anterior, en esta misma fecha, ciertos accionistas de la Sociedad y diversos vehículos de dichos accionistas, los Accionistas Southern Cross y Planigrupo, celebraron un convenio conforme al cual,

sujeto a ciertas condiciones, las partes asumieron ciertas obligaciones y acordaron cooperar para la realización de la OPA y transmitir sus acciones bajo la OPA.

Asimismo, como parte de estos acuerdos, se acordó, entre otras cosas, (i) convocar a una sesión del Consejo de Administración para aprobar la OPA y conducir el negocio de la Compañía en el curso ordinario, (ii) convocar a una asamblea de accionistas para someter a su aprobación, y votar en favor de, entre otros, la modificación a los estatutos sociales de la Sociedad, la cual estará en todo caso sujeto a la condición resolutoria consistente en que no se consume la OPA, y (iii) sujeto a la consumación de la OPA, realizar cambios a la integración del equipo directivo, así como la integración del Consejo de Administración y demás Comités de la Sociedad.

Los términos y condiciones de la OPA serán descritos en el folleto informativo que en su momento sea publicado por Grupo México y/o la entidad que actúe como oferente.

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 23 de septiembre de 2022.
PLANI Reporta cambio en su estructura organizacional

Naucalpan de Juárez, Estado de México – 23 de septiembre de 2022 - Con fundamento legal en el artículo 50, fracción I, inciso b, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, se hace del conocimiento del público inversionista que el licenciado Fernando de Jesús Villarreal Maycotte ha sido designado Director de Finanzas de la Sociedad.

El licenciado Fernando de Jesús Villarreal Maycotte es egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo Leon y cuenta con una especialidad en Alta Dirección Empresarial en el IPADE. Cuenta con más de 38 años de experiencia en el área financiera internacional. Ocupó diversos cargos directivos en sus más de 36 años de experiencia en el Grupo FEMSA, entre los que destacan, la Dirección de Finanzas de Coca Cola FEMSA en Colombia, la Dirección de Servicios Financieros (Centro de Servicios Compartidos) y la de Contralor Corporativo para Coca Cola FEMSA.

NATURALEZA DEL NEGOCIO

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

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

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

Nuestro portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 92.0%, los cuales generaron un NOI consolidado de Ps. 329.2 millones durante el 3T22 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 30 de septiembre de 2022 y 2021 (en miles de pesos)

	3T 2022	3T 2021	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 393,097	352,227	11.6%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	4,456	4,358	2.2%
Total de ingresos	397,553	356,585	11.5%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(56,895)	(59,439)	4.3%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(13,480)	(12,545)	(7.5%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,230)	(4,230)	0.0%
Sueldos y salarios	(63,446)	(66,588)	4.7%
Depreciación y amortización	(2,952)	(4,500)	34.4%
Gastos generales	(37,992)	(25,644)	(48.2%)
Total de costos y gastos de operación	(178,995)	(172,946)	3.5%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	14,918	21,133	(29.4%)
Otros ingresos (gastos), neto	2,236	(2,629)	(185.1%)
Total de otros ingresos, neto	17,154	18,504	(7.3%)
Utilidad de operación	235,712	202,143	16.6%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(191,532)	(123,399)	(55.2%)
Gasto por intereses arrendamiento	(782)	(129)	(506.2%)
Ingreso por intereses	7,293	6,429	13.4%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(9,426)	(1,008)	(835.1%)
Utilidad en cambios, neta	35	23	52.2%
Costo financiero, neto	(194,412)	(118,084)	(64.6%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	33,281	14,832	124.4%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	74,581	98,891	(24.6%)
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(7,914)	(18,878)	58.1%
Diferidos	(14,295)	(10,572)	(35.2%)
Total impuestos a la utilidad	(22,209)	(29,450)	24.6%
Utilidad neta consolidada	\$ 52,372	69,441	(24.6%)
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	40,900	56,624	(27.8%)
Participación no controladora	11,472	12,817	(10.5%)
Utilidad neta consolidada	\$ 52,372	69,441	(24.6%)
Otros resultados integrales	32,627	(807)	(4143.0%)
Resultado integral consolidado	\$ 84,999	68,634	23.8%

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 30 de septiembre de 2022 y 2021**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2022, fueron de \$ 397.6 millones en comparación con los \$356.6 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento del 11.5%. Esta variación se debe principalmente a un crecimiento de \$40.9 millones en ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamientos durante el 3T22, ocasionados principalmente por la reducción de los descuentos otorgados a nuestros inquilinos, comparado con el 3T21 el cual Planigrupo resintió de manera importante los efectos de la pandemia por COVID-19, aunado a la adquisición de las plazas Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera en febrero de 2022, las cuales aportaron un crecimiento de ingresos de \$11.7 millones.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$179.0 millones por el período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022, en comparación con los \$172.9 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$6.0 millones o 3.5%

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos generales por \$10.9 millones, causada por diversos servicios profesiones contratados diversos objetivos comerciales y de inversiones de la entidad, así como los gastos relacionados con la adquisición de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. Dicha variación se ve compensada con una disminución de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad de \$3.9 millones, así como una disminución en los sueldos y salarios de \$3.3 millones, y en gastos de depreciación y amortización por \$1.5 millones.

Otros ingresos, neto

El total de otros ingresos, netos, por el período de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue un ingreso de \$17.2 millones en comparación con el ingreso de \$18.5 millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros ingresos se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió \$194.4 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de septiembre de 2022, en comparación con los \$118.1 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$76.3 millones o 64.6%. Este efecto se debe principalmente a un incremento en los gastos por intereses de \$68.1 millones, ocasionado por el incremento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros respecto al mismo periodo del año anterior.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue de \$52.4 millones, en comparación con una utilidad neta por \$69.4 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 24.6%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.

Estados Consolidados Intermedios de Resultado Integral No Auditados
Períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(en miles de pesos)

	9M 2022	9M 2021	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,146,373	998,739	14.8%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,082	15,263	5.4%
Total de ingresos	1,162,455	1,014,002	14.6%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(161,685)	(170,258)	5.0%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(32,759)	(37,391)	12.4%
Gastos de administración inmobiliarios	(12,543)	(12,543)	0.0%
Sueldos y salarios	(187,067)	(172,774)	(8.3%)
Depreciación y amortización	(9,336)	(15,459)	39.6%
Gastos generales	(104,042)	(70,478)	(47.6%)
Total de costos y gastos de operación	(507,432)	(478,903)	(6.0%)
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	303,010	(23,744)	1376.2%
Otros (gastos) ingresos, neto	(28,595)	1,729	(1753.8%)
Total de otros gastos, neto	274,415	(22,015)	1346.5%
Utilidad de operación	929,438	513,084	81.1%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(487,715)	(365,410)	(33.5%)
Gasto por intereses arrendamiento	(2,229)	(2,523)	11.7%
Ingreso por intereses	24,184	17,045	41.9%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(17,928)	(2,822)	(535.3%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(189)	35	(640.0%)
Costo financiero, neto	(483,877)	(353,675)	(36.8%)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	72,312	23,002	214.4%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	517,873	182,411	183.9%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(42,765)	(54,946)	22.2%
Diferidos	(111,457)	624	(17961.7%)
Total impuestos a la utilidad	(154,222)	(54,322)	183.9%
Utilidad neta consolidada	\$ 363,651	128,089	183.9%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	332,013	98,780	236.1%
Participación no controladora	31,638	29,309	7.9%
Utilidad neta consolidada	\$ 363,651	128,089	183.9%
Otros resultados integrales	33,717	1,468	2196.8%
Resultado integral consolidado	\$ 397,368	129,557	206.7%

Resultados de operaciones por los periodos de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022 y 2021**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, fueron de \$1,162.5 millones en comparación con los \$1,014.0 millones del periodo de nueve meses terminando el 30 de septiembre de 2021, lo cual representa un incremento del 14.6%. Esta variación se debe principalmente a un crecimiento de \$148.5 millones en ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamientos durante el 9M22, ocasionados principalmente por la reducción de los descuentos otorgados a nuestros inquilinos, comparado con el 9M21, en el cual Planigrupo siguió resintiendo de manera importante los efectos de la pandemia por COVID-19, aunado a la adquisición de las plazas Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera en febrero de 2022, las cuales aportaron un crecimiento de ingresos de \$35.3 millones.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$507.4 millones por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022, en comparación con los \$478.9 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$28.5 millones o 6.0%

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos generales por \$32.1 millones, causada por diversos servicios profesiones, contratados para diversos objetivos comerciales y de inversión del grupo, así como los gastos relacionados con la adquisición de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V., y un incremento de \$14.1 millones de sueldos y salarios, ocasionado por el reconocimiento de las provisiones de bonos y pagos basados en acciones de directivos y personal clave, las cuales no se encontraban reconocidas en su totalidad aún al cierre 9M22. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de la estimación para cuentas incobrables de \$4.6 millones, una disminución en los gastos administración, mantenimiento y seguridad por de \$9.9 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación por de \$6.1 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), netos por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue un ingreso de \$274.4 millones en comparación con el gasto de \$(22.0) millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros ingresos (gastos) se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, incluyendo la adopción inicial del valor razonable de las propiedades de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. derivado de la conversión de sus estados financieros de Normas de Información Financiera Mexicanas a NIIF.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió \$483.9 millones por el periodo de nueve meses terminando el 30 de septiembre de 2022, en comparación con los \$353.7 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$130.2 millones o 36.8%. Este efecto se debe principalmente a un incremento en los gastos por intereses de \$122.3 millones, ocasionado por el incremento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros respecto al mismo periodo del año anterior.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2022 fue de \$363.7 millones, en comparación con la utilidad neta por \$128.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 183.9%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.

SITUACIÓN FINANCIERA

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 (en miles de pesos)

	2022	2021	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 382,081	526,049	(27.4%)
Cuentas por cobrar, neto	12,952	51,449	(74.8%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	414,541	366,002	13.3%
Pagos anticipados	129,927	141,137	(7.9%)
Derechos de uso de arrendamiento circulante	4,654	4,481	3.9%
Total de activo circulante	944,155	1,089,118	(13.3%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,849,834	12,345,701	4.1%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	53,698	52,468	2.3%
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	33,739	35,846	(5.9%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,218	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	738,039	717,402	2.9%
Impuestos a la utilidad diferidos	503,604	477,118	5.6%
Instrumentos financieros derivados	130,473	6,958	1775.2%
Otros activos no circulantes, neto	47,540	48,425	(1.8%)
Crédito mercantil	77,607	-	100.0%
Efectivo restringido	118,135	99,848	18.3%
Total de activo no circulante	14,556,887	13,787,984	5.6%
Total del activo	\$ 15,501,042	14,877,102	4.2%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,712,664	3,304,158	(48.2%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	74,791	90,465	(17.3%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	323,631	251,044	28.9%
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	175	(100.0%)
Ingresos diferidos	48,129	52,418	(8.2%)
Impuestos a la utilidad	44,543	77,501	(42.5%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	3,555	11,454	(69.0%)
Honorario por desempeño inmobiliario	93,000	93,000	0.0%
Total de pasivo circulante	2,300,313	3,880,215	(40.7%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	4,823,814	3,063,012	57.5%
Impuestos a la utilidad diferidos	891,822	779,269	14.4%
Ingresos diferidos	25,560	28,576	(10.6%)
Depósitos en garantía	100,090	88,491	13.1%
Obligaciones por beneficios al retiro	16,938	17,049	(0.7%)
Pasivo por arrendamiento	34,397	28,468	20.8%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	875,918	957,200	(8.5%)
Total de pasivo no circulante	6,768,539	4,962,065	36.4%
Total del pasivo	9,068,852	8,842,280	2.6%
Capital contable:			
Capital Social	4,254,423	4,254,423	0.0%
Pagos basados en acciones	104,792	104,792	0.0%
Utilidades retenidas	1,190,572	1,020,234	16.7%
Utilidad neta	332,013	170,338	94.9%
Otros resultados integrales	35,562	1,845	1827.5%
Participación controladora	5,917,362	5,551,632	6.6%
Participación no controladora	514,828	483,190	6.5%
Total de capital contable	6,432,190	6,034,822	6.6%
Total del pasivo y capital contable	\$ 15,501,042	14,877,102	4.2%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2022 ascendió a \$382.1 millones, mostrando una disminución de \$144.0 millones o 27.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021, el cual fue de \$526.0 millones. Las variaciones se deben principalmente a los pagos efectuados para la adquisición de las partes sociales de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.

Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2022 ascendieron a \$13.0 millones, una disminución de \$38.5 millones o 74.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$51.4 millones. La variación se debe principalmente a un incremento significativo de la cobranza ante recuperación económica por la pandemia, aunada a recuperaciones de saldos pendientes de cobro desde 2021.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2022 ascendieron a \$414.5 millones, mostrando un incremento de \$48.5 millones o 13.3% 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 35 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,849.8 millones, un incremento de \$504.1 millones o 4.08% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$12,345.7 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe principalmente al efecto al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, incluyendo la adopción inicial del valor razonable de las propiedades de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. derivado de la conversión de sus estados financieros de Normas de Información Financiera Mexicanas a NIIF. El efecto del valor razonable de las propiedades de inversión es relativo a la conclusión del efecto de ponderación de valores razonables determinados, las propiedades se valúan bajo el enfoque de ingresos considerando el enfoque de flujos descontados a valor presente.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2022 ascendió a \$53.7 millones, mostrando un incremento por \$1.2 millones o 2.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$52.5 millones, que 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 30 de septiembre de 2022 ascendieron a \$738.0 millones, mostrando un incremento de \$20.6 millones o 2.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$717.4 millones. La variación en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/00979, el cual mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), en el cual se mantiene una participación del 40% y no se tiene control a la fecha de estos estados financieros.

Instrumentos financieros derivados

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2022 es de \$130.5 millones, que representa un incremento de \$123.5 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

El pasivo circulante al 30 de septiembre de 2022 ascendió a \$2,300.3 millones, con lo que tuvo una disminución de \$1,579.9 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$3,880.2 millones. La variación 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

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 30 de septiembre de 2022 ascendió a \$4,823.8 y \$1,712.7 millones, respectivamente, teniendo un incremento de \$1,760.8 millones o 57.5% en la porción a largo plazo, y una disminución de \$1,591.5 millones o 48.2% en la porción a corto plazo, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 que ascendió a \$3,063.0 y 3,304.2 millones respectivamente. Las variaciones en los saldos de estos rubros se deben principalmente a los refinanciamientos mencionados en el párrafo anterior, así como a la obtención de un crédito con BBVA el 25 de febrero de 2022 por \$185.0 millones, con una vigencia de siete años contados a partir de la fecha de disposición (febrero 2029), el cual fue utilizado para la adquisición de las partes sociales de Walpg Mex I, S. de R. L de C. V., así como para el refinanciamiento del crédito de esta última, el cual hasta la fecha de adquisición se mantenía con Citibanamex.

Al 30 de septiembre de 2022, Planigrupo cuenta con un crédito con MetLife México, S. A que asciende a \$1,594.8 millones, con vencimiento en junio de 2023, correspondiente al portafolio de propiedades denominado “K8”, el cual se compone por los fideicomisos 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, y PG CKD M F/00978 Mexiquense, el cual se presenta en los estados financieros como pasivo a corto plazo. A la fecha de emisión de este reporte, la administración de Planigrupo se encuentra en proceso de negociación con la institución financiera para refinanciar el crédito.

Asimismo, al 30 de septiembre de 2022 Planigrupo cuenta con otro crédito con Metlife México, S. A. que asciende a \$758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023 correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos. El contrato de dicho crédito otorga a Planigrupo la opción de extender por un año en dos ocasiones el plazo del crédito, una de las cuales se ejerció en 2021. La administración se encuentra evaluando la posibilidad de extender un año más el vencimiento del crédito, por lo que el mismo se presenta a largo plazo.

Capital social

El saldo del capital social al 30 de septiembre de 2022 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2021.

Al cierre del 3T22, 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 30 de septiembre de 2022.

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo No Auditados
al 30 de septiembre de 2022 y 2021
(en miles de pesos)

	9M 2022	9M 2021	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 363,651	128,089	183.9%
Ajustes por:			
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(303,010)	23,744	(1376.2%)
Depreciación y amortización	5,975	7,991	(25.2%)
Amortización derechos arrendamiento	3,361	7,468	(55.0%)
Pagos basados en acciones	-	14,645	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	154,222	54,322	183.9%
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(72,312)	(23,002)	214.4%
Intereses a favor	(24,184)	(17,045)	41.9%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	17,928	4,290	317.9%
Intereses a cargo	489,944	367,933	33.2%
Subtotal	635,575	568,434	11.8%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	38,497	(16,847)	(328.5%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(48,539)	58,179	(183.4%)
Pagos anticipados	11,535	98,402	(88.3%)
Otros activos no circulantes, neto	885	248	256.9%
Cuentas por pagar y provisiones	(15,675)	(98,679)	(84.1%)
Anticipo de rentas	(2,346)	(462)	407.8%
Impuestos y gastos acumulados	72,263	(121,891)	(159.3%)
Impuestos a la utilidad pagados	(101,113)	27,658	(465.6%)
Intereses pagados	(448,550)	(368,149)	21.8%
Beneficio a los empleados	(111)	(717)	(84.5%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	142,421	146,176	(2.6%)
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	59,627	23,657	152.0%
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo recibido	(77,607)	-	(100.0%)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(6,712)	6,753	199.4%
Adquisición de propiedades de inversión	(201,616)	(20,633)	(877.2%)
Intereses cobrados	24,184	17,045	41.9%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	(202,124)	26,822	(853.6%)
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(4,811)	(6,823)	(29.5%)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(89,234)	(61,342)	45.5%
Préstamos obtenidos	425,000	-	100.0%
Pagos del principal de préstamos	(297,086)	(51,727)	(474.3%)
Instrumentos financieros derivados pagados	(99,847)	(19)	525410.5%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(65,978)	(119,911)	(45.0%)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(125,681)	53,087	(336.7%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	625,897	537,560	16.4%
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 500,216	590,647	(15.3%)

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2022, Planigrupo cuenta con un crédito con MetLife México, S. A que asciende a \$1,594.8 millones, con vencimiento en junio de 2023, correspondiente al portafolio de propiedades denominado “K8”, el cual se compone por los fideicomisos 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, y PG CKD M F/00978 Mexiquense, el cual se presenta en los estados financieros como pasivo a corto plazo. A la fecha de emisión de este reporte, la administración de Planigrupo se encuentra en proceso de negociación con la institución financiera para refinanciar el crédito.

Asimismo, al 30 de septiembre de 2022 Planigrupo cuenta con otro crédito con Metlife México, S. A. que asciende a \$758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023 correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos. El contrato de dicho crédito otorga a Planigrupo la opción de extender por un año en dos ocasiones el plazo del crédito, una de las cuales se ejerció en 2021. La administración se encuentra evaluando la posibilidad de extender un año más el vencimiento del crédito, por lo que el mismo se presenta a largo plazo.

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 30 de septiembre de 2022, el 97.4% 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 \$ 84.3 millones, una cifra equivalente a 1.3% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2022 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 30 de septiembre de 2022, nuestra liquidez era de \$944.2 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 6.1% 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 30 de septiembre de 2022.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2022, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora era de Ps 6,536.5 millones. Del monto total de la deuda, al 30 de septiembre de 2022, Ps. 1,712.7 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 4,823.8 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 3T22 fue de 39.7%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 3T22, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.2%.

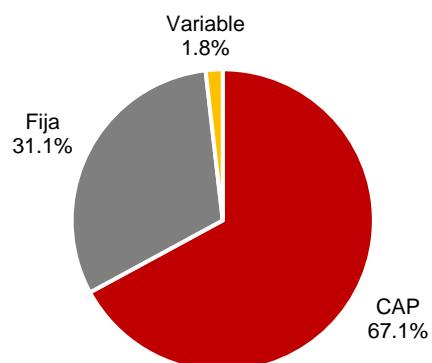
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 30 de septiembre de 2022, el 27.1% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 72.9% a una tasa variable.

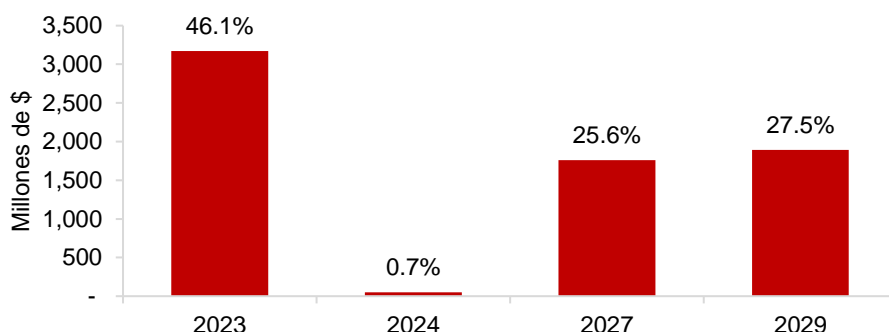
Al 30 de septiembre de 2022, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,905.5 millones de los cuales el 1.8% correspondía a una tasa de interés variable, el 67.1% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 31.1% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 10.33%, sobre saldos insolutos al 30 de septiembre de 2022.

Estructura de la deuda por tipo de tasa



Vencimientos por año



Al 30 de septiembre de 2022, Planigrupo cuenta con un crédito con MetLife México, S. A que asciende a \$1,594.8 millones, con vencimiento en junio de 2023, correspondiente al portafolio de propiedades denominado “K8”, el cual se compone por los fideicomisos 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, y PG CKD M F/00978 Mexiquense, el cual se presenta en los estados financieros como pasivo a corto plazo. A la fecha de emisión de este reporte, la administración de Planigrupo se encuentra en proceso de negociación con la institución financiera para refinanciar el crédito.

Asimismo, al 30 de septiembre de 2022 Planigrupo cuenta con otro crédito con Metlife México, S. A. que asciende a \$758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023 correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos. El contrato de dicho crédito otorga a Planigrupo la opción de extender por un año en dos ocasiones el plazo del crédito, una de las cuales se ejerció en 2021. La administración se encuentra evaluando la posibilidad de extender un año más el vencimiento del crédito, por lo que el mismo se presenta a largo plazo.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2022, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 201.6 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 30 de septiembre 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.

EVENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de preparación y envío de este reporte, Planigrupo se encuentra en proceso de ejecutar la desinversión de los vehículos de inversión CKD que forman parte del Grupo, la cual se espera concluir el 31 de octubre de 2022.

Derivado de este proceso de desinversión, a partir de la fecha en que el mismo se ejecute, Planigrupo perderá su participación controladora en los siguientes fideicomisos, los cuales pasarán a control de los Co-Inversionistas de los vehículos:

- Fideicomiso Maestro F/3095
- 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

Al mismo tiempo, Planigrupo obtendrá la participación indirecta del 100% de los siguientes fideicomisos, de los cuales al cierre del 3T22 mantiene una participación indirecta del 56.17%:

- 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

A la fecha de presentación de este reporte, la administración continúa evaluando los impactos en los estados financieros derivados de esta pérdida de control.



CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Tercer trimestre 2022.

Fecha: viernes 28 de octubre de 2022

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

Acceso a la conferencia telefónica:

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

Teléfonos de marcación

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

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

Webinar ID: 846 5967 5575