

# SEGUNDO

---

## REPORTE TRIMESTRAL

# 2022



*Creando valor*



Para más información contactar a:

**Director General**

Elliott Bross Umann  
[ebross@planigrupo.com](mailto:ebross@planigrupo.com)  
(55) 99-77-08-70

**Relaciones con Inversionistas**

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

## PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Segundo Trimestre de 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”).

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 2T22, 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 2T22, el 100.0% del personal de Planigrupo se encontraba total o parcialmente vacunado. De este total, el 98.2% contaba con el esquema de vacunación completo, mientras que el 1.8% había recibido sólo una dosis de vacuna. Incluso el 77.5% del personal cuenta ya al menos con su primera dosis de refuerzo.
- El comportamiento de la pandemia mencionado anteriormente permitió que la actividad económica se viera favorecida, y con una perspectiva favorable, situación que cambió con el conflicto bélico europeo, que ya tiene repercusiones en el crecimiento económico y en la inflación a nivel mundial.
- Sin embargo, durante el 2T22, 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 2T22, se recibieron 25.5 millones de visitantes, lo que, comparado contra el mismo trimestre del año anterior, representa un aumento del 7.0%.
- 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 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable o ABR en operación, compuesto por 36 propiedades al cierre del 2T22.
- La tasa de ocupación por el periodo fue del 92.0%, que compara con un 92.2% observado en el 2T21, pero que es superior al 91.9% mostrado en el primer trimestre de 2022.

- El precio promedio contractual de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T22 fue de Ps. 173.4, comparado con Ps. 162.5 observado en el mismo trimestre del año anterior, lo que representa un incremento de 6.7%.

## HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Durante el 2T22, continuó la tendencia de recuperación de nuestros indicadores y métricas financieras. Los ingresos y NOI consolidados acumulados respecto al periodo de 6M22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ya se encuentran por arriba de niveles prepandemia, es decir, mismo periodo del año 2019, como consecuencia de nuestra política de 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 trimestre de este año, y este trimestre 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 2T22 de PLANIGRUPO, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, la cual administramos y operamos, alcanzaron Ps.407.7 millones, lo que representa un incremento del 18.2% con respecto al 2T21.
- Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 6M22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, la cual administramos y operamos, alcanzaron Ps. 816.2 millones, lo que representa un incremento del 17.9% con respecto al periodo de 6M21.
- El NOI consolidado para el 2T22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 329.2 millones, lo cual representa un incremento de 22.3% con respecto al 2T21.
- El NOI consolidado acumulado respecto al periodo de 6M22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 658.3 millones, lo cual representa un incremento de 23.6% con respecto al periodo de 6M21.
- El EBITDA consolidado para el 2T22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 247.7 millones, lo cual representa un incremento del 19.6% con respecto al 2T21.
- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo 6M22, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 496.7 millones, lo cual representa un incremento del 23.5% con respecto del 6M22.
- La deuda financiera consolidada al 30 de junio de 2022 fue de Ps. 6,542.2 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora al 30 de junio de 2022 fue de Ps. 6,915.6 millones.

## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante este segundo trimestre se observó un comportamiento estable de contagios de COVID 19 en México, que refuerza las expectativas de recuperación económica, y un mayor alcance en los niveles de vacunación, donde se comenzó la vacunación para población entre 5 a 17 años.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania ha ido escalando con mayores sanciones económicas y nublando el panorama económico mundial. El incremento de los precios de los energéticos y 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, sugieren un menor 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 el primer trimestre de este año se regularizaron substancialmente las condiciones contractuales con los mismos, y se cuenta con niveles de cobranza cercanos a los mostrados en niveles prepandemia.

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

La población ha retomado sus actividades en esta nueva normalidad, lo que permitió que la afluencia por el trimestre mostrara recuperación contra el mismo trimestre del año anterior. Esta fue de aproximadamente 25.5 millones de visitantes, cifra que representa un incremento del 7.0%.

Por otro lado, durante este segundo trimestre 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.

Los ingresos totales del 2T22 alcanzaron los Ps. 407.7 millones registrando un incremento del 18.2%, en comparación con el segundo trimestre del año anterior. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 329.2 millones, generando un incremento del 22.3%. Por su parte, el EBITDA del periodo alcanzó los Ps. 247.7 millones, registrando un crecimiento de 19.6%.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana al finalizar el 2T22 fue de 92.0%. Dicha tasa de ocupación incrementa en 0.1% respecto al trimestre inmediato anterior y compara con un 92.2% observado en el segundo trimestre del 2021.

En materia de ESG, 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 60.2 toneladas de tapitas equivalentes a 1,148 Quimioterapias o 2,296 Dosis de Suplementos Alimenticios; e igualmente en alianza con Grupo Allen se reciclaron 10 toneladas de plástico PET, equivalentes a 324,448 botellas de plástico, equivalente 17,642 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 m<sup>2</sup>, los cuales todos cuentan con tiendas ancla y sub-ancla líderes en el sector comercial. Al concluir el 2T22 contábamos con aproximadamente 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de aproximadamente 1,000 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

## PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

### 1) Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo con NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad. Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 2T22 y 2T21, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	6M 2022 <sup>[1]</sup>	6M 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %	2T 2022 <sup>[1]</sup>	2T 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %
Ingresos totales	816,198	691,992	17.9%	407,705	344,789	18.2%
Estimación para cuentas incobrables	(19,574)	(27,447)	(28.7%)	(8,129)	(9,798)	(17.0%)
Ingresos totales- netos	796,624	664,545	19.9%	399,576	334,991	19.3%
NOI	658,309	532,540	23.6%	329,205	269,119	22.3%
Margen de NOI <sup>[2]</sup>	82.6%	80.1%	2.5%	82.4%	80.3%	2.1%
EBITDA	496,698	402,045	23.5%	247,684	207,125	19.6%
Margen de EBITDA <sup>[2]</sup>	62.4%	60.5%	1.9%	62.0%	61.8%	0.2%
FFO	134,483	56,552	137.8%	51,544	43,689	18.0%
FFO Ajustado	124,571	46,934	165.4%	50,063	41,652	20.2%

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

<sup>[2]</sup> 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

	6M 2022 <sup>[1]</sup>	6M 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %	2T 2022 <sup>[1]</sup>	2T 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>NOI</b>						
Ingresos por arrendamiento	804,572	684,751	17.5%	400,044	341,119	17.3%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	11,626	7,241	60.6%	7,661	3,670	108.7%
Estimación para cuentas incobrables	(19,574)	(27,447)	(28.7%)	(8,129)	(9,798)	(17.0%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(115,485)	(108,011)	6.9%	(59,101)	(53,874)	9.7%
Costo de personal operativo	(22,830)	(23,994)	(4.9%)	(11,270)	(11,997)	(6.1%)
<b>NOI</b>	<b>658,309</b>	<b>532,540</b>	<b>23.6%</b>	<b>329,205</b>	<b>269,119</b>	<b>22.3%</b>
<b>Margen de NOI <sup>[2]</sup></b>	<b>82.6%</b>	<b>80.1%</b>	<b>2.5%</b>	<b>82.4%</b>	<b>80.3%</b>	<b>2.1%</b>

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

<sup>[2]</sup> 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

	6M 2022 <sup>[1]</sup>	6M 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %	2T 2022 <sup>[1]</sup>	2T 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>EBITDA</b>						
Ingresos totales	816,198	691,992	17.9%	407,705	344,789	18.2%
Costos de operación	(123,798)	(116,324)	6.4%	(63,282)	(58,055)	9.0%
Gastos de operación <sup>[3]</sup>	(214,014)	(188,965)	13.3%	(111,084)	(88,009)	26.2%
Otros ingresos, neto	297,357	(59,317)	(601.3%)	30,122	25,143	19.8%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>775,743</b>	<b>327,386</b>	<b>137.0%</b>	<b>263,461</b>	<b>223,867</b>	<b>17.7%</b>
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(293,667)	63,700	(561.0%)	(25,833)	(21,994)	17.5%
Gastos no operativos	5,998	-	100.0%	5,198	-	100.0%
Depreciación y amortización	8,624	10,959	(21.3%)	4,858	5,252	(7.5%)
<b>EBITDA</b>	<b>496,698</b>	<b>402,045</b>	<b>23.5%</b>	<b>247,684</b>	<b>207,125</b>	<b>19.6%</b>
<b>Margen de EBITDA <sup>[2]</sup></b>	<b>62.4%</b>	<b>60.5%</b>	<b>1.9%</b>	<b>62.0%</b>	<b>61.8%</b>	<b>0.2%</b>

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

<sup>[2]</sup> 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.

<sup>[3]</sup> 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

	6M 2022 <sup>[1]</sup>	6M 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %	2T 2022 <sup>[1]</sup>	2T 2021 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>FFO</b>						
Utilidad (pérdida) neta	311,279	58,648	430.8%	48,318	71,703	(32.6%)
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(293,667)	63,700	(561.0%)	(25,833)	(21,994)	17.5%
Depreciación y amortización	8,624	10,959	(21.3%)	4,858	5,252	(7.5%)
Intereses devengados <sup>[2]</sup>	304,889	250,520	21.7%	163,232	124,049	31.6%
Intereses pagados	(302,267)	(317,893)	(4.9%)	(158,254)	(147,017)	7.6%
Valuación de instrumentos financieros derivados	8,463	1,814	366.5%	6,254	940	565.5%
Otros gastos no operativos, neto	-	-	0.0%	-	-	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	97,162	(11,196)	(967.8%)	12,969	10,755	20.6%
<b>FFO</b>	<b>134,483</b>	<b>56,552</b>	<b>137.8%</b>	<b>51,544</b>	<b>43,689</b>	<b>18.0%</b>
<b>FFO AJUSTADO</b>						
FFO	134,483	56,552	137.8%	51,544	43,689	18.0%
CAPEX de Mantenimiento	(9,912)	(9,618)	3.1%	(1,481)	(2,037)	(27.3%)
<b>FFO ajustado</b>	<b>124,571</b>	<b>46,934</b>	<b>165.4%</b>	<b>50,063</b>	<b>41,652</b>	<b>20.2%</b>

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

### d) Loan-To-Value (LTV)

	1T 2022*	1T 2021*	Var. %
<b>LTV</b>	<b>39.0%</b>	<b>39.2%</b>	<b>(0.2%)</b>

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

## 2) Indicadores Operativos

	Junio 30 2022	Junio 30 2021	Var. %
<b>Número de propiedades en operación y estabilizadas</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>2.9%</b>
<b>Área Bruta Rentable (ABR)</b>	<b>780,000</b>	<b>806,000</b>	<b>(3.2)%</b>
<b>Ocupaciones <sup>(1)</sup></b>	<b>92.0%</b>	<b>92.2%</b>	<b>(0.2)%</b>

<sup>[1]</sup> Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora.

### 2.1) Portafolio en Operación

Al 2T22, 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 2T22:

**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%	94.8%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,935	4.6%	97.9%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.8%	90.8%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,230	3.7%	62.3%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,990	5.4%	91.8%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	27,045	3.5%	97.5%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,391	3.5%	92.6%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,424	5.2%	96.4%
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%	97.6%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,253	2.2%	94.1%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,398	2.2%	96.7%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,192	2.8%	91.3%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,545	2.1%	92.2%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,721	2.4%	82.7%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,412	3.4%	98.6%
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%	83.4%

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	91.6%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.3%	100.0%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.3%	100.0%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.4%	98.2%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	8,748	1.1%	85.4%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,616	2.0%	92.0%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,109	1.7%	90.4%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,269	1.6%	95.4%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,038	2.4%	93.4%
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	28,682	3.7%	93.5%
Macroplaza Insurgentes <sup>[1]</sup>	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	55,024	7.1%	97.5%
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,558	2.3%	97.9%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,054	1.2%	85.8%
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	noviembre-2014	7,510	1.0%	87.7%

<sup>[1]</sup> Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

## 2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 2T22, los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m<sup>2</sup> de ABR. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.

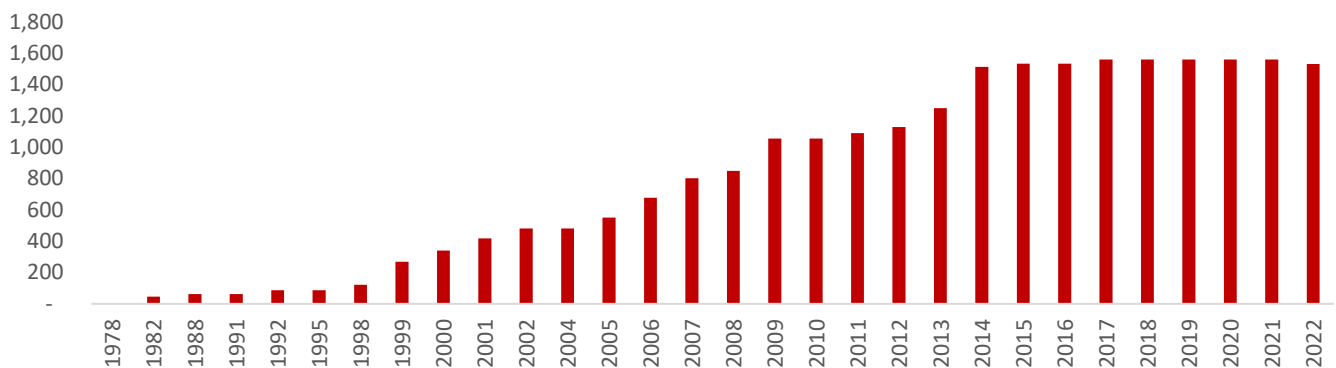


### 2.3) Ocupación

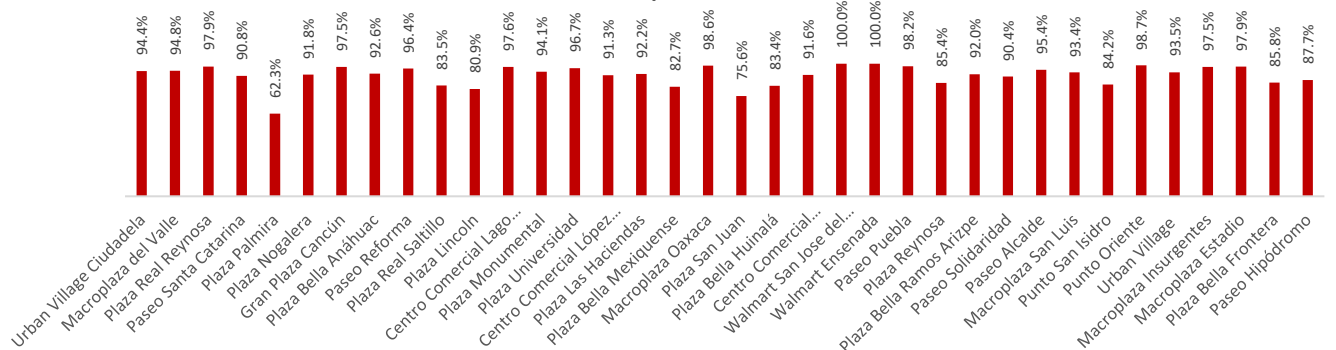
Al 2T22, la tasa de ocupación fue del 92.0% la cual considera todas las propiedades, las cuales se encuentran estabilizadas, incremento de 0.1% respecto al trimestre anterior.

En las siguientes gráficas se pueden observar la evolución anual del ABR del portafolio de manera acumulada de los centros comerciales en operación, 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 Arrendamiento<sup>1</sup>

Al 30 de junio de 2022, contábamos con aproximadamente 2,500 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,000 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 26.3% 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 2T22, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.7 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.6 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 2T22.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T22 (Ps.) <sup>[1]</sup>	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M22 (Ps.) <sup>[1]</sup>	NOI 6M22 (Ps.) <sup>[2]</sup>
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,421,788	5.47%	40,787,110	22,370,064
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,335,341	7.05%	53,455,286	42,659,076
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	20,084,565	5.38%	43,480,759	33,783,451
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	20,798,069	5.57%	40,529,073	29,066,155
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	7,222,799	1.93%	14,615,015	6,546,626
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,909,162	4.53%	34,762,582	28,164,269
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	20,116,910	5.39%	40,448,470	31,750,932
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	16,334,998	4.37%	35,416,173	29,901,459
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	18,819,622	5.04%	38,570,298	28,264,705
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,568,615	3.37%	24,813,161	21,804,735
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	11,503,718	3.08%	22,223,366	15,375,061
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	14,842,262	3.98%	29,493,514	24,866,295
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	12,291,550	3.29%	24,404,501	20,234,267
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,832,474	2.63%	19,854,331	13,423,704
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,197,993	1.93%	15,425,739	11,867,812
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	8,653,340	2.32%	16,627,095	10,069,215
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,400,183	1.71%	13,076,541	7,763,213

<sup>1</sup> Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

## Resultados del Segundo Trimestre 2022

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T22 (Ps.) <sup>[1]</sup>	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M22 (Ps.) <sup>[1]</sup>	NOI 6M22 (Ps.) <sup>[2]</sup>
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	18,892,440	5.06%	37,385,760	30,279,053
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,363,474	0.90%	6,515,948	4,267,371
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,800,859	1.29%	9,506,427	5,976,634
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,924,578	1.05%	8,138,474	6,748,362
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,798,498	1.55%	11,322,502	10,538,293
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,952,456	0.79%	6,065,763	5,584,322
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	6,329,997	1.70%	12,735,161	10,441,272
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,312,409	0.62%	4,719,631	3,050,450
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	4,746,740	1.27%	9,569,273	6,237,566
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,866,553	1.57%	12,015,449	9,575,272
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	10,025,687	2.69%	20,204,523	15,539,158
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,627,733	1.78%	13,109,431	9,836,704
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	5,499,211	1.47%	10,917,443	10,117,875
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,462,719	1.73%	13,386,264	9,564,813
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,625,042	1.51%	10,599,864	4,279,177
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	18,130,554	4.86%	35,451,084	31,657,144
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	jul-05	8,799,462	2.36%	17,733,671	14,710,634
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	jul-05	2,895,983	0.78%	5,834,852	4,352,365
<b>TOTAL CONTROLADAS <sup>[2]</sup></b>					<b>373,387,784</b>	<b>100%</b>	<b>753,194,534</b>	<b>570,667,504</b>

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

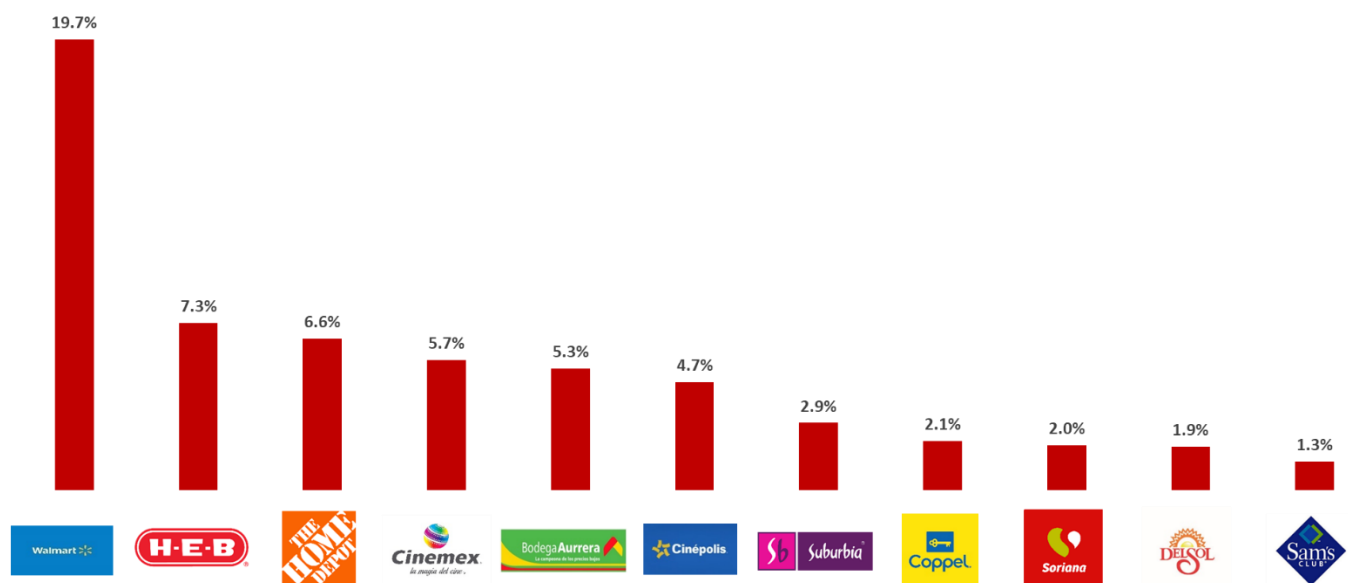
<sup>[2]</sup> El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes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

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

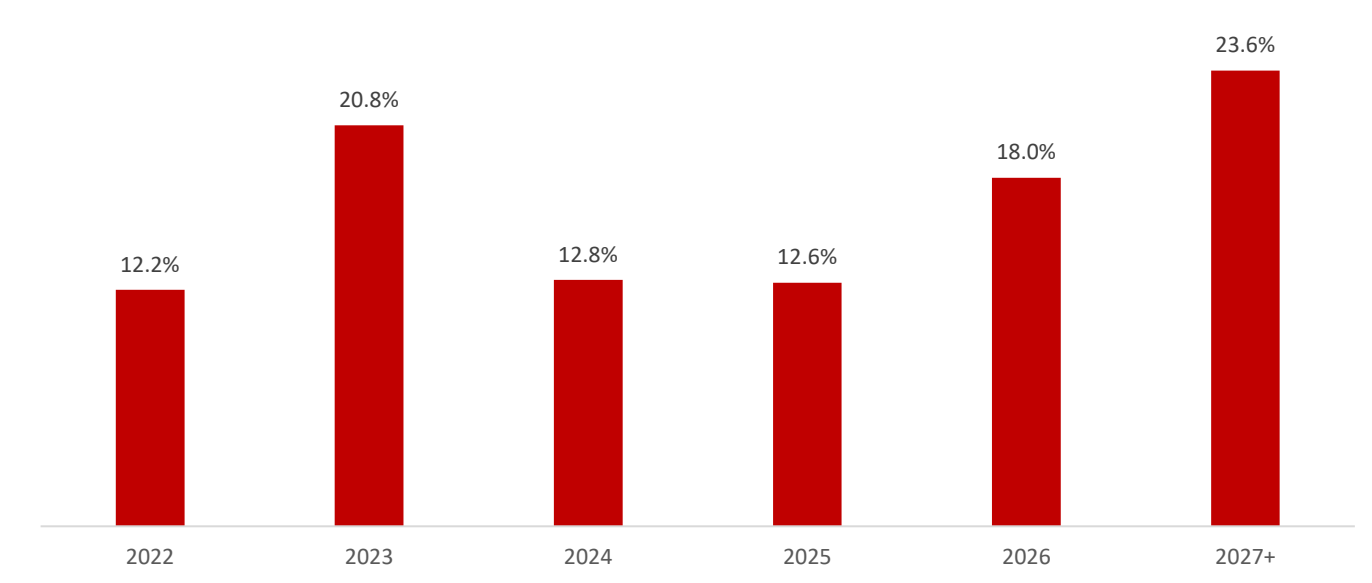
Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 2T22 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 6M22 (Ps.)	NOI 6M22 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	26,993,923	100.00%	53,995,499	46,067,013



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 2T22:

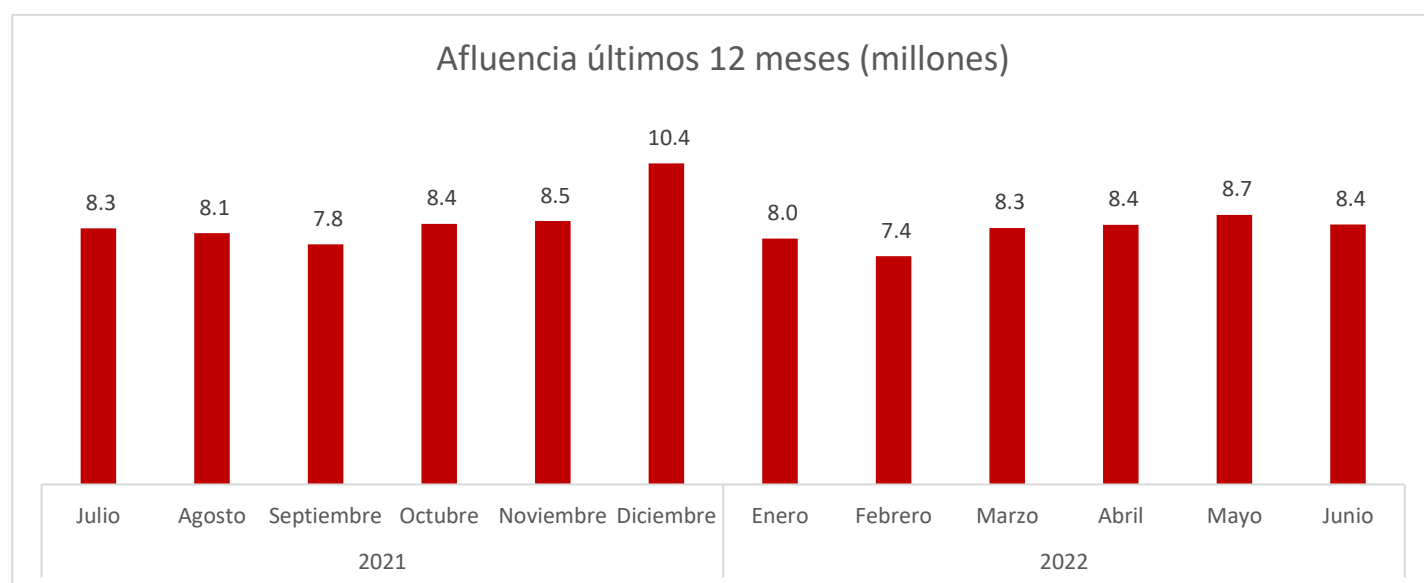


### 2.4) Ingreso por rentas fijas

Durante el 2T22, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 371.9 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 400.0 millones.

### 2.5) Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 2T22, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 23.6 millones de visitantes, cifra mayor en 13.2% respecto al mismo periodo de 2021.



### 3) Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 <sup>[1]</sup>	Afluencia 2T22	Anclas
Urban Village Ciudadela <sup>[1]</sup>	Jalisco	2010	32,571	669,945	Walmart, Cinépolis y Caliente
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	34,513	1,227,307	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,935	1,134,802	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,013,701	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,230	536,062	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,990	1,094,273	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	27,045	1,175,265	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,391	1,227,988	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,424	1,253,116	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,563	969,737	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,870	934,535	HEB, Suburbia y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2 <sup>[1]</sup>	Afluencia 2T22	Anclas
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,582	1,122,994	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,253	593,954	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,398	851,312	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,192	641,362	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,545	665,717	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,721	793,525	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,412	1,151,538	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,538	ND <sup>[3]</sup>	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,606	511,219	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND <sup>[3]</sup>	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND <sup>[3]</sup>	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND <sup>[3]</sup>	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	381,867	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	ND <sup>[3]</sup>	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,616	611,998	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,109	296,385	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	419,715	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,038	615,175	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	8,371	ND <sup>[3]</sup>	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,613	ND <sup>[3]</sup>	Home Depot y Cinépolis
Urban Village	Nuevo León	2017	28,682	837,019	HEB y Del Sol
Macroplaza Insurgentes <sup>[2]</sup>	Baja California	2007	55,024	3,026,780	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	17,558	427,905	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,054	296,736	Bodega Aurrerá
Paseo Hipódromo	Estado de México	2017	7,510	59,464	Cinemex

\*Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes

[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 2T22

**Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 28 de abril de 2022.**

**PLANI Anuncia Resultados del Primer Trimestre 2022**

**Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 28 de abril de 2022** – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo “PLANIGRUPO” o la “Sociedad”) (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 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 primer trimestre de 2022 (en lo sucesivo el “1T22”).

**Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 23 de junio de 2022.**

**Evento Relevante – Refinanciamiento de créditos**

**Naucalpan de Juárez, Estado de México – 23 de junio de 2022** - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo” o la “Compañía”) informa al público inversionista que el día de hoy ha celebrado con MetLife México, S.A. de C.V. (“MetLife”) el refinanciamiento de las propiedades de los portafolios S3, conformado por los centros comerciales Macroplaza Del Valle, Paseo Reforma y Lago Real y K4, conformado por los centros comerciales Plaza La Nogalera, Plaza Universidad, Gran Plaza Cancún y Plaza Bella Huinalá.

Como se informó al público inversionista a través del reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. el 29 de abril de 2022 (el “Reporte Anual”), durante el presente año, la Compañía inició los esfuerzos para llevar a cabo el refinanciamiento de distintos pasivos de sus propiedades. Como parte de dicho esfuerzo y la estrategia para atender sus necesidades de liquidez y optimizar su estructura de capital, tal y como se reveló en el Reporte Anual, el pasado mes de abril la compañía concluyó exitosamente el refinanciamiento de las propiedades Punto San Isidro, Punto Oriente, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Paseo Hipódromo, San Luis Potosí, Paseo Solidaridad, Urban Village Garza Sada, Walmart Ensenada y Walmart San José del Cabo.

**Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., Estado de México a 27 de junio de 2022.**

**Evento Relevante – Información respecto al Comité Especial**

**Naucalpan de Juárez, Estado de México – 27 de junio de 2022** - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo” o la “Compañía”) informa al público inversionista que, tal y como lo instruyó la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de marzo de 2022, el Comité Especial formado por el Consejo de Administración ha continuado el diálogo con Acosta Verde y ha buscado y se encuentra explorando otras alternativas estratégicas para la Sociedad y sus accionistas.

A la fecha, se han recibido dos propuestas adicionales a la recibida por parte de Acosta Verde. Una propuesta para adquirir, pagando en efectivo, el 100% de las acciones de la Sociedad y otra, para adquirir sustancialmente todos los activos de la Sociedad mediante un pago parcial en efectivo y el remanente en acciones.

La Sociedad, a través del Comité Especial, con el apoyo de sus asesores financieros y legales independientes, se encuentra analizando las distintas propuestas, incluyendo aspectos de valor. A la fecha, no existe oferta vinculante alguna para la Sociedad

## 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 2T22 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 junio de 2022 y 2021 (en miles de pesos)

	2T 2022	2T 2021	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 371,859	320,869	15.9%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,560	5,548	0.2%
<b>Total de ingresos</b>	<b>377,419</b>	<b>326,417</b>	<b>15.6%</b>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(49,730)	(55,363)	10.2%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(7,935)	(7,197)	(10.3%)
Gastos de administración inmobiliarios	(4,181)	(4,181)	0.0%
Sueldos y salarios	(65,549)	(50,073)	(30.9%)
Depreciación y amortización	(2,618)	(5,252)	50.2%
Gastos generales	(36,392)	(24,896)	(46.2%)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(166,405)</b>	<b>(146,962)</b>	<b>13.2%</b>
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	24,932	36,600	(31.9%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(30,370)	3,136	(1068.4%)
<b>Total de otros (gastos) ingresos, neto</b>	<b>(5,438)</b>	<b>39,736</b>	<b>(113.7%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>205,576</b>	<b>219,191</b>	<b>(6.2%)</b>
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(158,459)	(119,764)	(32.3%)
Gasto por intereses arrendamiento	(716)	(1,179)	39.3%
Ingreso por intereses	9,994	4,793	108.5%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(6,274)	(940)	(567.4%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(115)	12	(1058.3%)
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(155,570)</b>	<b>(117,078)</b>	<b>(32.9%)</b>
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	18,803	-	100.0%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>68,809</b>	<b>102,111</b>	<b>(32.6%)</b>
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal	(7,522)	(19,653)	61.7%
Diferidos	(12,969)	(10,755)	(20.6%)
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>	<b>(20,491)</b>	<b>(30,408)</b>	<b>32.6%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 48,318</b>	<b>71,703</b>	<b>(32.6%)</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	58,580	60,372	(3.0%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	0.0%
Participación no controladora	(10,262)	11,331	(190.6%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 48,318</b>	<b>71,703</b>	<b>(32.6%)</b>
Otros resultados integrales	1,090	1,691	(35.5%)
<b>Resultado integral consolidado</b>	<b>\$ 49,408</b>	<b>73,394</b>	<b>(32.7%)</b>

---

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

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2022, fueron de \$371.9 millones en comparación con los \$320.9 millones del periodo de tres meses terminando el 30 de junio de 2021, lo cual representa un incremento del 15.9%. Esta variación se debe principalmente a un crecimiento de \$51.0 millones en ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamientos durante el 2T22, ocasionados principalmente por la reducción de los descuentos otorgados a nuestros inquilinos, comparado con el 2T21 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 \$166.4 millones por el período de tres meses terminado al 30 de junio de 2022, en comparación con los \$147.0 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$19.4 millones o 13.2%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos generales por \$11.5 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., y un incremento de \$15.5 millones de sueldos y salarios, ocasionado por el reconocimiento de las provisiones de bonos y pagos basados en acciones de directivos y personal clave, las cuales no se encontraban reconocidas aún al cierre del 2T21. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de los gastos de administración, mantenimiento y seguridad de \$5.6 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación y amortización por de \$2.6 millones.

**Otros (gastos) ingresos, neto**

El total de otros (gastos) ingresos, netos, por el período de tres meses terminado al 30 de junio de 2022 fue un gasto de \$(5.4) millones en comparación con el ingreso de \$39.7 millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros (gastos) ingresos se atribuyó principalmente al valor razonable de propiedades de inversión, derivado de avalúos practicados por terceros independientes, el cual fue contrarrestado por el reconocimiento de un gasto por \$35.5 millones correspondiente a una provisión contingente relacionada con el proceso de desinversión de los fideicomisos de proyecto CKD.

**Costo financiero, neto**

El costo financiero, neto ascendió \$155.6 millones por el periodo de tres meses terminando el 30 de junio de 2022, en comparación con los \$117.1 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$38.5 millones o 32.9%. Este efecto se debe principalmente a un incremento en los gastos por intereses de \$38.7 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 junio de 2022 fue de \$48.3 millones, en comparación con una utilidad neta por \$71.7 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 32.6%. 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021**  
(en miles de pesos)

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 753,276	646,512	16.5%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	11,626	10,905	6.6%
<b>Total de ingresos</b>	<b>764,902</b>	<b>657,417</b>	<b>16.3%</b>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(104,790)	(110,819)	5.4%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(19,279)	(24,846)	22.4%
Gastos de administración inmobiliarios	(8,313)	(8,313)	0.0%
Sueldos y salarios	(123,621)	(106,186)	(16.4%)
Depreciación y amortización	(6,384)	(10,959)	41.7%
Gastos generales	(66,050)	(44,834)	(47.3%)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(328,437)</b>	<b>(305,957)</b>	<b>(7.3%)</b>
Otros ingresos (gastos):			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	288,092	(44,877)	742.0%
Otros (gastos) ingresos, neto	(30,831)	4,358	(807.5%)
<b>Total de otros ingresos (gastos), neto</b>	<b>257,261</b>	<b>(40,519)</b>	<b>734.9%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>693,726</b>	<b>310,941</b>	<b>123.1%</b>
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(296,183)	(242,011)	(22.4%)
Gasto por intereses arrendamiento	(1,447)	(2,394)	39.6%
Ingreso por intereses	16,891	10,616	59.1%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(8,502)	(1,814)	(368.7%)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(224)	12	(1966.7%)
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(289,465)</b>	<b>(235,591)</b>	<b>(22.9%)</b>
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	39,031	8,170	377.7%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>443,292</b>	<b>83,520</b>	<b>430.9%</b>
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(34,851)	(36,068)	3.4%
Diferidos	(97,162)	11,196	(967.8%)
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>	<b>(132,013)</b>	<b>(24,872)</b>	<b>430.8%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 311,279</b>	<b>58,624</b>	<b>430.8%</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	291,113	42,156	590.6%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	0.0%
Participación no controladora	20,166	16,492	22.3%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 311,279</b>	<b>58,648</b>	<b>430.8%</b>
Otros resultados integrales	1,090	2,275	(52.1%)
<b>Resultado integral consolidado</b>	<b>\$ 312,369</b>	<b>60,923</b>	<b>412.7%</b>

---

**Resultados de operaciones por los periodos de seis meses concluidos el 30 de junio de 2022 y 2021****Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, fueron de \$764.9 millones en comparación con los \$657.4 millones del periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2021, lo cual representa un incremento del 16.3%. Esta variación se debe principalmente a un crecimiento de \$106.8 millones en ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamientos durante el 6M22, ocasionados principalmente por la reducción de los descuentos otorgados a nuestros inquilinos, comparado con el 6M21, 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 \$23.6 millones.

**Costos y gastos de operación**

El total de costos y gastos de operación fue de \$328.4 millones por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2022, en comparación con los \$306.0 millones del mismo año anterior, lo cual representa un incremento de \$22.5 millones o 7.3%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos generales por \$21.2 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 \$1.7 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 6M22. Dichas variaciones se ven compensadas con una disminución de la estimación para cuentas incobrables de \$5.6 millones, una disminución en los gastos administración, mantenimiento y seguridad por de \$6.0 millones, así como una disminución en los gastos de depreciación por de \$4.6 millones.

**Otros ingresos (gastos), neto**

El total de otros ingresos (gastos), netos por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 fue un ingreso de \$257.2 millones en comparación con el gasto de \$(40.5) 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 \$289.5 millones por el periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2022, en comparación con los \$235.6 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por \$53.9 millones o 22.9%. Este efecto se debe principalmente a un incremento en los gastos por intereses de \$54.2 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 junio de 2022 fue de \$311.3 millones, en comparación con la utilidad neta por \$58.6 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 431.0%. 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 junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 (en miles de pesos)

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	Variación %
<b>ACTIVO</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 432,918	526,049	(17.7%)
Cuentas por cobrar, neto	28,099	51,449	(45.4%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	421,675	366,002	15.2%
Pagos anticipados	134,417	141,137	(4.8%)
Derechos de uso de arrendamiento circulante	4,481	4,481	0.0%
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,021,590</b>	<b>1,089,118</b>	<b>(6.2%)</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12,829,570	12,345,701	3.9%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	49,631	52,468	(5.4%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo	33,606	35,846	(6.2%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo	4,218	4,218	0.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	714,776	717,402	(0.4%)
Impuestos a la utilidad diferidos	503,604	477,118	5.6%
Instrumentos financieros derivados	82,375	6,958	1083.9%
Otros activos no circulantes, neto	57,096	48,425	17.9%
Crédito mercantil	77,607	-	100.0%
Efectivo restringido	118,352	99,848	18.5%
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>14,470,835</b>	<b>13,787,984</b>	<b>5.0%</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 15,492,425</b>	<b>14,877,102</b>	<b>4.1%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 1,681,752	3,304,158	(49.1%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	70,598	90,465	(22.0%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	334,939	251,044	33.4%
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	175	(100.0%)
Ingresos diferidos	48,129	52,418	(8.2%)
Impuestos a la utilidad	36,628	77,501	(52.7%)
Arrendamientos por pagar porción circulante	11,454	11,454	0.0%
Honorario por desempeño inmobiliario	93,000	93,000	0.0%
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>2,276,500</b>	<b>3,880,215</b>	<b>(41.3%)</b>
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	4,860,479	3,063,012	58.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	877,526	779,269	12.6%
Ingresos diferidos	96,140	28,576	236.4%
Depósitos en garantía	100,090	88,491	13.1%
Obligaciones por beneficios al retiro	16,955	17,049	(0.6%)
Pasivo por arrendamiento	26,000	28,468	(8.7%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	891,544	957,200	(6.9%)
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>6,868,734</b>	<b>4,962,065</b>	<b>38.4%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>9,145,234</b>	<b>8,842,280</b>	<b>3.4%</b>
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	291,113	170,338	70.9%
Otros resultados integrales	2,935	1,845	59.1%
<b>Participación controladora</b>	<b>5,843,835</b>	<b>5,551,632</b>	<b>5.3%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>503,356</b>	<b>483,190</b>	<b>4.2%</b>
<b>Total de capital contable</b>	<b>6,347,191</b>	<b>6,034,822</b>	<b>5.2%</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 15,492,425</b>	<b>14,877,102</b>	<b>4.1%</b>

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2022 ascendió a \$432.9 millones, mostrando una disminución de \$93.1 millones o 17.7% 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 junio de 2022 ascendieron a \$28.1 millones, una disminución de \$23.4 millones o 45.4% 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 junio de 2022 ascendieron a \$421.7 millones, mostrando un incremento de \$55.7 millones o 15.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$366.0 millones. El incremento en el rubro corresponde principalmente a un aumento en los saldos favor de IVA.

**Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión incluyen 33 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 30 de junio de 2022, el saldo de propiedades de inversión ascendió a \$12,829.6 millones, un incremento de \$483.9 millones o 3.92% 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 junio de 2022 ascendió a \$49.6 millones, una disminución por \$2.8 millones o 5.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$52.5 millones, que corresponde a la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo, neta de las adiciones de mobiliario y equipo incurridas en el periodo, así como las inversiones en adaptaciones a oficinas arrendadas.

**Inversiones en compañías y fideicomisos asociados**

Las otras inversiones permanentes al 30 de junio de 2022 ascendieron a \$714.8 millones, mostrando una disminución de \$2.6 millones o 0.4% 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 junio de 2022 es de \$82.4 millones, que representa un incremento de \$75.4 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 primeros seis meses del año 2022.

### **Pasivo circulante**

El pasivo circulante al 30 de junio de 2022 ascendió a \$2,276.5 millones, con lo que tuvo una disminución de \$1,603.7 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2021 por \$3,875.9 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 junio de 2022 ascendió a \$4,860.5 y \$1,681.8 millones, respectivamente, teniendo un incremento de \$1,797.5 millones o 58.7% en la porción a largo plazo, y una disminución de \$1,622.4 millones o 49.1% 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 junio de 2022, Planigrupo cuenta con un crédito con MetLife México, S. A que asciende a \$1,596.9 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

### **Capital social**

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

Al cierre del 2T22, 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 junio de 2022.



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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 311,279	58,648	430.8%
Ajustes por:			
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	(288,092)	44,877	(742.0%)
Depreciación y amortización	4,144	8,180	(49.3%)
Amortización derechos arrendamiento	2,240	2,779	(19.4%)
Impuestos a la utilidad	112,369	24,872	351.8%
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(39,031)	(8,170)	377.7%
Intereses a favor	(16,891)	(10,616)	59.1%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	8,502	4,089	107.9%
Intereses a cargo	297,630	244,405	21.8%
<b>Subtotal</b>	<b>392,150</b>	<b>369,064</b>	<b>6.3%</b>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	29,230	(3,226)	(1006.1%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(61,553)	25,285	(343.4%)
Pagos anticipados	6,720	(98,992)	(106.8%)
Otros activos no circulantes, neto	(8,671)	277	(3230.3%)
Cuentas por pagar y provisiones	(19,868)	(2,002)	892.4%
Anticipo de rentas	73,500	(61,137)	(220.2%)
Impuestos y gastos acumulados	83,895	52,342	60.3%
Impuestos a la utilidad pagados	(81,471)	31,959	(354.9%)
Intereses pagados	(286,329)	(266,907)	7.3%
Beneficio a los empleados	(94)	(639)	(85.3%)
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>127,509</b>	<b>46,024</b>	<b>177.0%</b>
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	41,657	14,508	187.1%
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo recibido	(77,606)	-	(100.0%)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(927)	(5,428)	82.9%
Adquisición de propiedades de inversión	(194,804)	(17,225)	(1030.9%)
Intereses cobrados	16,892	10,616	59.1%
<b>Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión</b>	<b>(214,788)</b>	<b>2,471</b>	<b>(8792.4%)</b>
Actividades de financiamiento:			
Pago de arrendamientos	(3,090)	(5,532)	(44.1%)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(67,009)	-	100.0%
Préstamos obtenidos	425,000	-	100.0%
Pagos del principal de préstamos	(261,240)	(40,166)	(550.4%)
Instrumentos financieros derivados pagados	(81,009)	(19)	426263.2%
<b>Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento</b>	<b>12,652</b>	<b>(45,717)</b>	<b>(127.7%)</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(74,627)</b>	<b>2,778</b>	<b>(2786.4%)</b>
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo</b>	<b>625,897</b>	<b>537,560</b>	<b>16.4%</b>
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>	<b>\$ 551,270</b>	<b>540,338</b>	<b>2.0%</b>

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 junio de 2022, Planigrupo cuenta con un crédito con MetLife México, S. A que asciende a \$1,596.9 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, por lo que no considera que exista un riesgo de negocio en marcha por liquidez.

### **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 junio de 2022, el 97.3% 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 \$82.4 millones, una cifra equivalente a 1.26% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de junio 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 junio de 2022, nuestra liquidez era de \$1,021.6 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 6.6% de nuestros activos totales.

### **Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera**

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 30 de junio de 2022.

### **Deuda**

Al 30 de junio de 2022, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora era de Ps. 6,542.2 millones. Del monto total de la deuda, al 30 de junio de 2022, Ps. 1,681.8 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 4,860.5 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 2T22 fue de 39.4%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

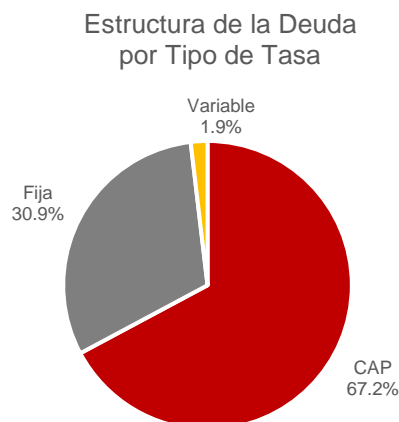
El LTV al 2T22, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.0%.

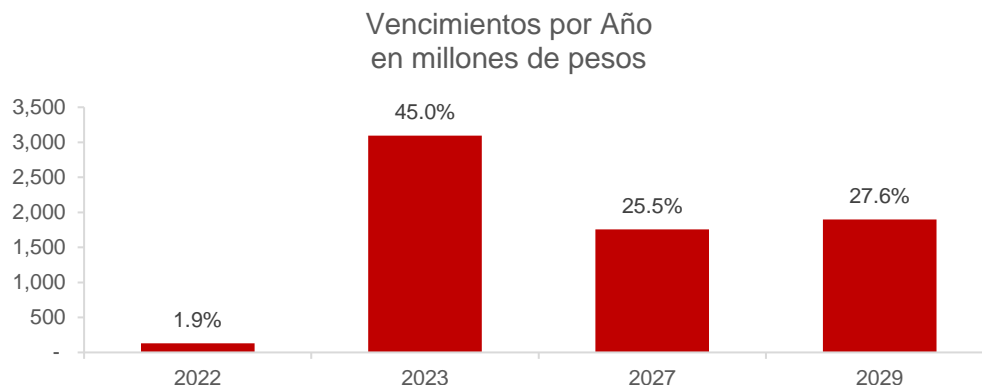
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Al 30 de junio de 2022, el 27.0% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 73.0% a una tasa variable.

Al 30 de junio de 2022, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,915.6 millones de los cuales el 1.9% correspondía a una tasa de interés variable, el 67.2% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 30.9% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 10.27%, sobre saldos insolutos al 30 de junio de 2022.





Al 30 de junio de 2022, Planigrupo cuenta con un crédito con MetLife México, S. A que asciende a \$1,596.9 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.

Conforme a los planes de la administración revelados en los reportes del cuarto trimestre de 2021 y primer trimestre de 2022, Planigrupo concluyó exitosamente durante el segundo trimestre de 2022 los refinanciamientos de sus créditos con vencimiento en 2022. A continuación, se muestra un resumen de dichos refinanciamientos:

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

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

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

El 27 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA como acreditante. A esta fecha, el saldo insoluto de este crédito asciende a la cantidad de Ps. 1,476.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

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

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

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

El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios “S3” y “K4”, por un monto de principal de Ps. 951.8 millones y Ps. 809.2 millones, respectivamente. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a Ps. 951.8 millones y Ps. 809.2 millones, respectivamente. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

**Inversiones de Capital**

Por el periodo concluido el 30 de junio de 2022, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 194.8 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 junio de 2022, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.



**CONFERENCIA TELEFÓNICA**

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

**Conferencia Telefónica de Resultados del Segundo trimestre 2022.**

**Fecha:** viernes 29 de julio 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