Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 45

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 46

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 48

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 49

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 51

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 53

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 56

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 59

[700002] Datos informativos del estado de resultados 60

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 61

[800001] Anexo - Desglose de créditos 62

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 64

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 65

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 66

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 94

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 98

[800500] Notas - Lista de notas 99

[800600] Notas - Lista de políticas contables 103

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 104

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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 CO_2 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^2, 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%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.3%	100.0%

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
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

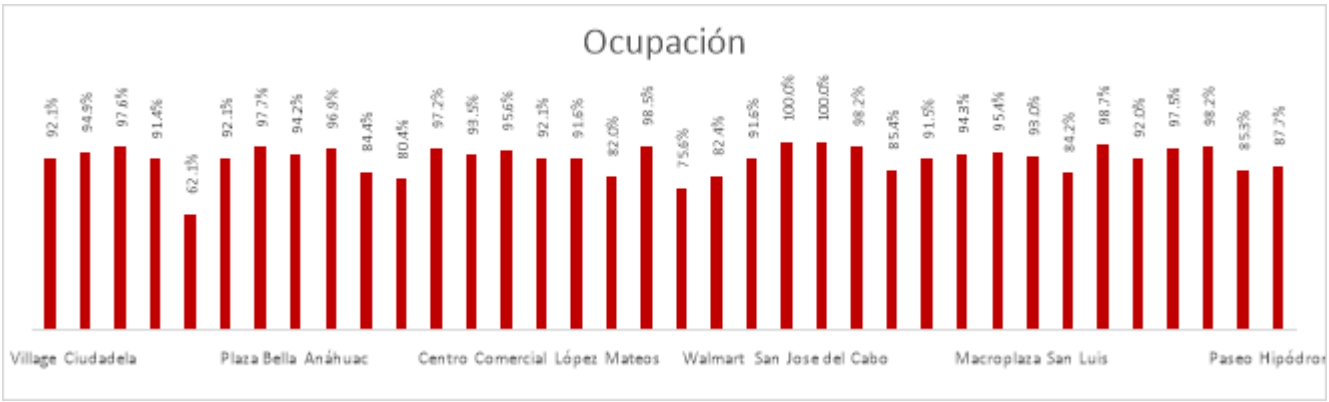
Al cierre del 3T22, los 36 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m² de ABR. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.

Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad.

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.



Características de los Contratos de Arrendamiento[1]

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 forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario. 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
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

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]
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**

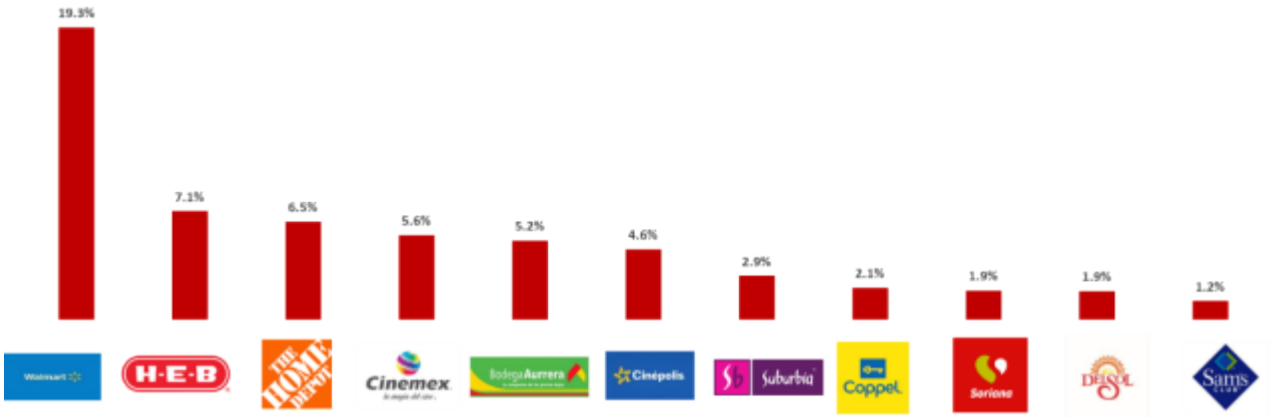
[1] *No se incluyen los ingresos obtenidos por la subsidiaria Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.*

[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.*

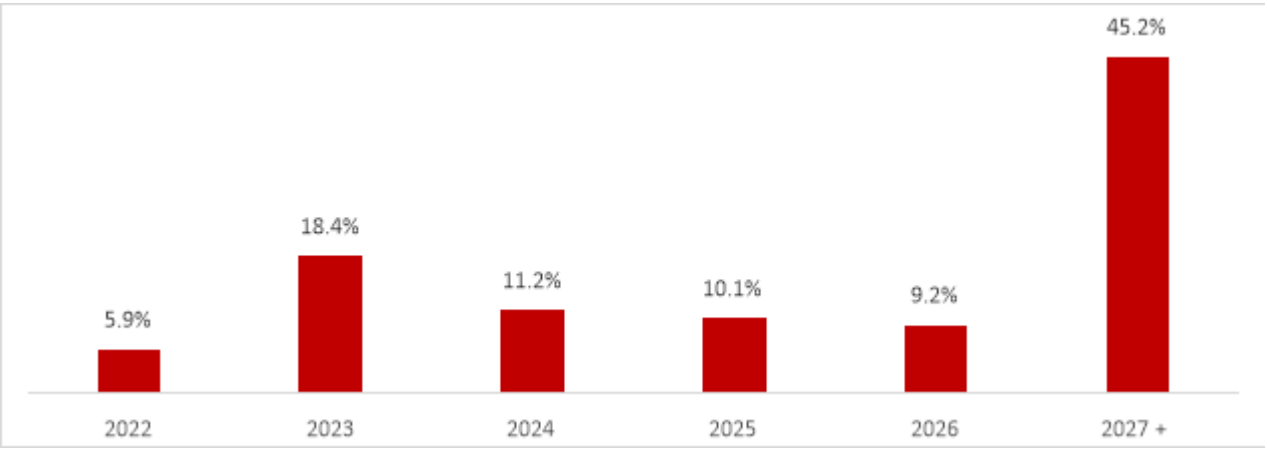
La siguiente tabla detalla la información de Macroplaza Insurgentes, nuestro centro comercial en el cual tenemos una participación no controladora al 30 de septiembre de 2022. Los importes se muestran ajustados a nuestro porcentaje de participación (40%):

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:

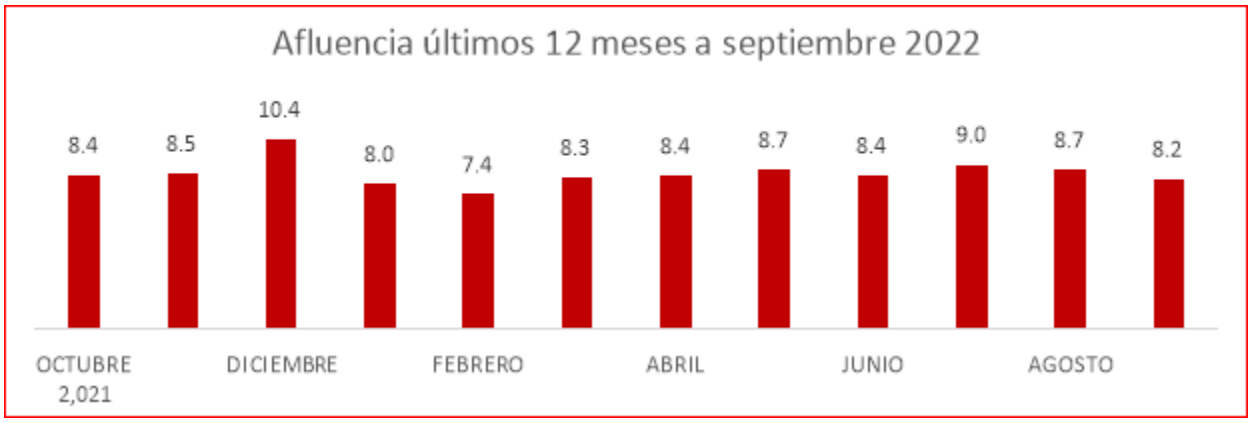


2.4)Ingreso por rentas fijas

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
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

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2[1]	Afluencia 3T22	Anclas
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.

[1] Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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 período 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 período 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, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

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 per		**625,897**	**537,560**	**16.4%**
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del peric	**$**	**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.

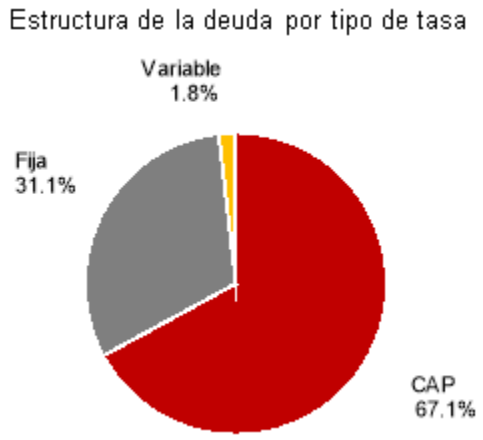
El LTV al 3T22, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 39.2%.

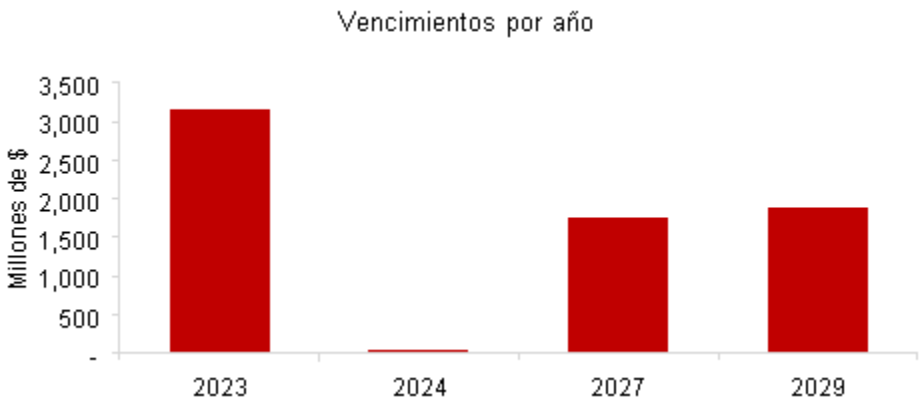
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

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.





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.

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

Control interno [bloque de texto]

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

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.*

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	PLANI
Periodo cubierto por los estados financieros:	2022-01-01 AL 2022-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2022-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	PLANI
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	382,081,000	526,049,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	142,879,000	192,586,000
Impuestos por recuperar	414,542,000	366,003,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	939,502,000	1,084,638,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	939,502,000	1,084,638,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	338,016,000	117,927,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	738,039,000	717,402,000
Propiedades, planta y equipo	53,698,000	52,468,000
Propiedades de inversión	12,849,834,000	12,345,701,000
Activos por derechos de uso	42,611,000	44,545,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	35,739,000	37,304,000
Activos por impuestos diferidos	503,604,000	477,118,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	14,561,541,000	13,792,465,000
Total de activos	15,501,043,000	14,877,103,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	122,921,000	138,770,000
Impuestos por pagar a corto plazo	368,174,000	328,545,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,712,664,000	3,304,158,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	3,555,000	11,454,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	93,000,000	93,000,000
Total provisiones circulantes	93,000,000	93,000,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,300,314,000	3,875,927,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,300,314,000	3,875,927,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	879,195,000	956,183,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,823,814,000	3,063,012,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	34,397,000	28,468,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	16,938,000	17,049,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	16,938,000	17,049,000
Pasivo por impuestos diferidos	891,822,000	779,269,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,646,166,000	4,843,981,000
Total pasivos	8,946,480,000	8,719,908,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,254,423,000	4,254,423,000
Prima en emisión de acciones	104,792,000	104,792,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,522,585,000	1,190,572,000
Otros resultados integrales acumulados	35,562,000	1,845,000
Total de la participación controladora	5,917,362,000	5,551,632,000
Participación no controladora	637,201,000	605,563,000
Total de capital contable	6,554,563,000	6,157,195,000
Total de capital contable y pasivos	15,501,043,000	14,877,103,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,162,455,000	1,014,002,000	397,553,000	356,585,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,162,455,000	1,014,002,000	397,553,000	356,585,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	536,027,000	478,903,000	176,759,000	177,304,000
Otros ingresos	303,010,000	1,729,000	14,918,000	1,729,000
Otros gastos	0	23,744,000	0	(21,133,000)
Utilidad (pérdida) de operación	929,438,000	513,084,000	235,712,000	202,143,000
Ingresos financieros	24,184,000	17,045,000	7,293,000	6,429,000
Gastos financieros	508,061,000	370,720,000	201,705,000	124,513,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	72,312,000	23,002,000	33,281,000	14,832,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	517,873,000	182,411,000	74,581,000	98,891,000
Impuestos a la utilidad	154,222,000	54,322,000	22,209,000	29,450,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	363,651,000	128,089,000	52,372,000	69,441,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	363,651,000	128,089,000	52,372,000	69,441,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	332,013,000	98,780,000	40,900,000	56,624,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	31,638,000	29,309,000	11,472,000	12,817,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.0026003959742	0.298292136495655	0.123508284902534	0.170991029934501
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.002600396	0.2982921365	0.1235082849	0.1709910299
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.002600396	0.2982921365	0.1235082849	0.1709910299
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.002600396	0.2982921365	0.1235082849	0.1709910299
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.002600396	0.2982921365	0.1235082849	0.1709910299

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	363,651,000	128,089,000	52,372,000	69,441,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	33,717,000	1,468,000	32,627,000	(807,000)
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	33,717,000	1,468,000	32,627,000	(807,000)
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	33,717,000	1,468,000	32,627,000	(807,000)
Total otro resultado integral	33,717,000	1,468,000	32,627,000	(807,000)
Resultado integral total	397,368,000	129,557,000	84,999,000	68,634,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	365,730,000	100,248,000	73,527,000	55,817,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	31,638,000	29,309,000	11,472,000	12,817,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	363,651,000	128,089,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	154,222,000	54,322,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	9,336,000	15,459,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	14,645,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(72,312,000)	(23,002,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	38,497,000	(16,847,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(36,444,000)	156,828,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(15,674,000)	(70,343,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(109,919,000)	(124,251,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	16,838,000	2,822,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(303,010,000)	23,744,000
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,090,000	1,469,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(317,376,000)	34,846,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	46,275,000	162,935,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	24,184,000	17,045,000
+ Intereses recibidos	489,944,000	367,933,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	512,035,000	513,823,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	208,328,000	13,880,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	77,607,000	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	24,184,000	17,045,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	51,675,000	23,657,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(210,076,000)	26,822,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	127,914,000	(51,727,000)
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	4,811,000	6,823,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	2,346,000	(503,000)
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	448,550,000	368,149,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(118,134,000)	(99,257,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(445,927,000)	(525,453,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(143,968,000)	15,192,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(143,968,000)	15,192,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	526,049,000	488,742,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	382,081,000	503,934,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	104,792,000	0	1,190,572,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	332,013,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	332,013,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	332,013,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	104,792,000	0	1,522,585,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	1,845,000	1,845,000	5,551,632,000	605,563,000	6,157,195,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	332,013,000	31,638,000	363,651,000
Otro resultado integral	0	0	0	33,717,000	33,717,000	33,717,000	0	33,717,000
Resultado integral total	0	0	0	33,717,000	33,717,000	365,730,000	31,638,000	397,368,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	33,717,000	33,717,000	365,730,000	31,638,000	397,368,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	35,562,000	35,562,000	5,917,362,000	637,201,000	6,554,563,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	70,782,000	0	1,020,233,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	98,780,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	98,780,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	98,780,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	70,782,000	0	1,119,013,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(205,000)	(205,000)	5,345,233,000	611,129,000	5,956,362,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	98,780,000	29,309,000	128,089,000
Otro resultado integral	0	0	0	1,468,000	1,468,000	1,468,000	0	1,468,000
Resultado integral total	0	0	0	1,468,000	1,468,000	100,248,000	29,309,000	129,557,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	1,468,000	1,468,000	100,248,000	29,309,000	129,557,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	1,263,000	1,263,000	5,445,481,000	640,438,000	6,085,919,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,716,402,338	3,716,402,338
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	6	7
Numero de empleados	257	245
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	331,151,874	331,151,874
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	118,135,000	99,848,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	9,336,000	15,459,000	2,952,000	4,500,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2021-10-01 - 2022-09-30	Año Anterior 2020-10-01 - 2021-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,505,414,000	1,330,561,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,026,675,000	559,464,000
Utilidad (pérdida) neta	422,117,000	86,618,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	403,570,000	37,696,000
Depreciación y amortización operativa	10,144,000	22,176,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Paseo Santa Catarina Metlife	NO	2017-09-07	2023-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25%	0	7,321,000	321,759,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plaza Real Diamante Reynosa Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	326,560,000	0	0	0	0						
Plaza Bella Anahuac Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	298,524,000	0	0	0	0						
Plaza Real Saltillo Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	226,042,000	0	0	0	0						
Plaza Palmira Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	165,066,000	0	0	0	0						
Mall Plaza Lincoln Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	188,475,000	0	0	0	0						
Monumental Juarez Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	171,509,000	0	0	0	0						
Super Plaza Las Haciendas Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	120,931,000	0	0	0	0						
Plaza Bella Mexiquense Metlife	NO	2018-05-24	2023-06-01	TIIE 28 DIAS +2 %	0	97,748,000	0	0	0	0						
Plaza Bella Huinala Metlife	NO	2022-06-01	2027-07-01	TIIE 9.0 + 2.25 . Fija 11.25%	0	1,321,000	672,000	752,000	841,000	61,762,000						
Plaza Universidad Metlife	NO	2022-06-01	2027-07-01	TIIE 9.0 + 2.25 . Fija 11.25%	0	2,570,000	1,308,000	1,463,000	1,637,000	125,596,000						
Paseo Puebla Sabadell	NO	2019-01-16	2024-01-16	TIIE 28 DIAS +2.30%	0	4,004,000	75,033,000	0	0	0						
Gran Plaza Cancun Metlife	NO	2022-06-01	2027-07-01	TIIE 9.0 + 2.25 . Fija 11.25%	0	4,560,000	2,321,000	2,596,000	2,904,000	289,817,000						
Macroplaza Oaxaca BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	4,840,000	10,966,000	15,693,000	19,419,000	299,405,000						
Paseo Alcalde (Batan) BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	1,843,000	4,175,000	5,974,000	7,392,000	113,978,000						
Paseo Hipodromo BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	1,568,000	3,547,000	5,083,000	6,289,000	97,967,000						
La Nogalera Metlife	NO	2022-06-01	2027-07-01	TIIE 9.0 + 2.25 . Fija 11.25%	0	5,455,000	2,777,000	3,106,000	3,474,000	297,010,000						
Garza Sada BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	4,868,000	11,033,000	15,783,000	19,529,000	300,107,000						
Ensenada BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	908,000	2,055,000	2,943,000	3,641,000	56,139,000						
San Jose Los Cabos BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	1,397,000	3,882,000	5,546,000	6,900,000	108,670,000						
San Luis BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	3,066,000	6,947,000	9,942,000	12,302,000	189,680,000						
Hermosillo BBVA	NO	2022-05-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	1,458,000	3,301,000	4,726,000	5,848,000	90,162,000						
Galerias del Valle Metlife	NO	2022-06-01	2027-07-01	TIIE 9.0 + 2.25 . Fija 11.25%	0	7,262,000	3,697,000	4,135,000	4,625,000	406,918,000						
Paseo Reforma Metlife	NO	2022-06-01	2027-07-01	TIIE 9.0 + 2.25 . Fija 11.25%	0	5,262,000	2,713,000	3,010,000	3,366,000	292,579,000						
Lago Real Metlife	NO	2022-06-01	2027-07-01	TIIE 9.0 + 2.25 . Fija 11.25%	0	3,790,000	1,954,000	2,168,000	2,425,000	209,376,000						
Lopez Mateos Metlife	NO	2017-08-30	2023-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	1,440,000	92,546,000	0	0	0						
La Ciudadela Metlife	NO	2017-08-30	2023-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	6,822,000	438,378,000	0	0	0						
Paseo Reynosa Metlife	NO	2017-08-30	2023-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	718,000	46,085,000	0	0	0						
Paseo San Juan Metlife	NO	2017-08-30	2023-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	722,000	46,385,000	0	0	0						
Puerta de Hierro Metlife	NO	2017-08-30	2023-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	830,000	53,331,000	0	0	0						
Ramos Metlife	NO	2017-08-30	2023-10-01	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	1,092,000	70,212,000	0	0	0						
San Isidro BBVA	NO	2022-04-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	4,507,000	2,901,000	5,049,000	5,618,000	85,076,000						
Oriente BBVA	NO	2022-04-01	2029-04-01	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	5,794,000	3,730,000	6,491,000	7,223,000	109,384,000						
Morelia y Frontera BBVA	NO	2022-02-01	2029-02-01	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	1,233,000	1,365,000	1,487,000	1,652,000	18,004,000						

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Real Estate BANBAJIO	NO	2021-12-01	2022-12-01	TIIE 28 DIAS +3.0 %	0	25,048,000	0	0	0	0						
Real Estate BBVA	NO	2022-02-01	2029-02-01	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	8,110,000	8,980,000	9,783,000	10,867,000	118,449,000						
Planigrupo LATAM HSBC	NO	2022-09-01	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +1.9 %	0	0	50,000,000	0	0	0						
Planigrupo LATAM BANBAJIO	NO	2021-11-19	2024-11-19	TIIE 28 DIAS +3 %	0	0	0	50,000,000	0	0						
TOTAL					0	1,712,664,000	1,272,053,000	155,730,000	125,952,000	3,270,079,000	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	1,712,664,000	1,272,053,000	155,730,000	125,952,000	3,270,079,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores corto plazo	NO	2022-09-01	2022-12-01		74,792,000											
TOTAL					74,792,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					74,792,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					74,792,000	1,712,664,000	1,272,053,000	155,730,000	125,952,000	3,270,079,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	343,000	7,165,000	1,000	22,000	7,187,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	343,000	7,165,000	1,000	22,000	7,187,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	70,000	1,313,000	0	0	1,313,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	70,000	1,313,000	0	0	1,313,000
Monetario activo (pasivo) neto	273,000	5,852,000	1,000	22,000	5,874,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
INGRESOS				
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,082,000			16,082,000
Rentas	1,146,373,000			1,146,373,000
TOTAL	1,162,455,000	0	0	1,162,455,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V.
Análisis de Instrumentos Financieros Derivados

A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados

1. Explica si las políticas de la emisora permiten el uso de derivados para fines de cobertura y/o de negociación, bajo qué circunstancias, y si existen procedimientos o manuales al respecto.

La Compañía tiene la política general de contratar instrumentos financieros derivados (IFD) solo con fines u objetivos de cobertura, con la intención de reducir riesgos respecto de sus pasivos financieros en moneda nacional.

El riesgo que la Compañía busca mitigar es el relativo a la variabilidad de la TIIE, correspondiente a la exposición que se origina de sus pasivos en pesos pactados a tasa variable. La contratación de las coberturas de tasa de interés se realiza únicamente en función de la documentación que avale dichos compromisos y se sujetará a los límites establecidos en la política de uso de IFDs en cuanto a montos máximos y plazos específicos entre su contratación y pago.

La administración de la exposición a los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacional se realiza a través de la Dirección de Finanzas. Ésta figura se encarga de monitorear, identificar y definir los riesgos que requieren administrarse a fin de establecer y ejecutar la estrategia conveniente para Planigrupo, informando de ello a la Dirección General y al área de Tesorería para que se administren las operaciones conforme los contratos formalizados. Todas las operaciones que Planigrupo realiza con IFD son sujetas de auditoría interna y externa para asegurar que el control interno establecido y la valuación y tratamiento contable de ese tipo de instrumentos operan correctamente.

La política de la Compañía contempla el seguimiento permanente del volumen de operaciones pactadas con cada una de las contrapartes autorizadas con el propósito de disminuir riesgos de incumplimiento y asegurar que el valor de mercado de las posiciones abiertas no exceda los límites máximos de exposición y crédito establecidos.

2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas. No obstante, la Administración de la Compañía, optó por cambiar la designación de los instrumentos derivados de negociación, a instrumentos de cobertura contable ("hedge accounting") durante el tercer trimestre de 2022, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

La Compañía utiliza opciones de tasa (CAPS) para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés sobre su deuda contratada a tasa variable.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados CAPS como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Además, a través de sus subsidiarias, celebró durante 2022 operaciones y el monto por las primas pagadas ascendió a $ 99,846,956 pesos. A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2022:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	Compra	Europea	TIIE 28	03-oct-22	02-oct-23	8.50%	$ 326,373,606
PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-21	03-oct-22	7.50%	$ 326,752,898
PG CKD Fideicomiso CIB/2013	Compra	Europea	TIIE 28	01-dic-21	01-dic-22	7.75%	$ 79,201,195

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD D F 00930 - Paseo Alcalde	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 80,400,000
PG CKD D F 00930 - Paseo Alcalde	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 53,600,000
PG CKD P F 00981 - Garza Sada	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 300,050,000
PG CKD P F 00981 - Garza Sada	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 52,950,000
PG CKD E F 00936 - Hipódromo	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 97,750,000
PG CKD E F 00936 - Hipódromo	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 17,250,000
PG CKD C F 00929 - Oaxaca	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 267,520,000
PG CKD C F 00929 - Oaxaca	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 84,480,000
PG CKD S F 01069 - San Luis	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 160,560,000
PG CKD S F 01069 - San Luis	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 62,440,000
Fideicomiso PG CIB 2100 - Hermosillo	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 79,500,000
Fideicomiso PG CIB 2100 - Hermosillo	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 26,500,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 - San Isidro	Collar	Europea	TIIE 28	21-abr-22	30-abr-25	7.80% y 7.00%	$ 105,000,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 - Punto Oriente	Collar	Europea	TIIE 28	21-abr-22	30-abr-25	7.80% y 7.00%	$ 135,000,000
Walmart San José del Cabo (PG CKD R F01068)	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 80,400,000
Walmart San José del Cabo (PG CKD R F01068)	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 38,100,000
Walmart Ensenada (PG CKD Q F01067)	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 42,900,000
Walmart Ensenada (PG CKD Q F01067)	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 23,100,000
WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V.	Collar	Europea	TIIE 28	25-feb-22	28-feb-25	7.80% y 6.25%	$ 24,409,538
Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	Collar	Europea	TIIE 28	25-feb-22	28-feb-25	7.80% y 6.25%	$ 160,590,462

La Compañía, a través de sus subsidiarias, celebró el 11 de diciembre de 2020 cinco operaciones nuevas para sustituir a las que se encontraban próximas a vencer una vez llegada la fecha 31 de diciembre de 2020, pagando un monto total de la prima por 134,200,000 pesos mexicanos. Así también, el 13 de julio de 2020, se realizó una operación por la que el pago de las primas ascendió a $216,865,000 pesos.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los caps que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2022:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
Glider San Juan del Rio S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 46,993,566
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 46,690,196
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 54,031,244
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 444,129,812
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 93,760,286
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	02-sep-22	01-sep-23	8.50%	$ 70,799,757
Glider San Juan del Rio S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 46,685,375
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 46,384,664
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 53,676,904
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 441,218,140
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 93,145,217

Asimismo, a través de sus subsidiarias, celebró el 2 de abril de 2020 ocho operaciones nuevas para sustituir a las que se encontraban próximas a vencer una vez llegada la fecha al 1° de junio de 2020, pagando un monto total de primas por $2,876,000 pesos mexicanos.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2022:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD M F/00978	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 97,810,616
PG CKD J F/00975	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 188,596,266
PG CKD F F/00937	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 326,771,163
PG CKD I F/00974	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 165,172,507
PG CKD K F/00976	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 171,618,735
PG CKD H F/00973	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 226,188,007
PG CKD L F/00977	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 121,009,721
PG CKD G F/00972	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 298,716,287

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados CAPS como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, la Compañía documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Compañía documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto. Lo anterior ocurre cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y

- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Compañía cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Compañía realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

Uno de los IFDs autorizados para cubrir la exposición al riesgo de mercado de tasa son CAPS, los cuales son contratos que tienen como finalidad poner un techo a la tasa de referencia (en este caso a la TIIE), de tal manera que, en fechas establecidas previamente, si la TIIE de mercado se encuentra por arriba de la TIIE pactada en el CAP, la tasa base para la determinación de los intereses a pagar por el periodo, será la tasa pactada en el derivado. De esta manera, se limita el monto de intereses a pagar en el futuro por la deuda adquirida. Estos contratos son acuerdos específicos entre Planigrupo y la contraparte financiera, por lo que son negociados fuera del mercado bursátil ("OTC" u "over the counter").

Al ser operaciones OTC, la contratación de todos los IFDs se realiza al amparo de los contratos marco ISDA -*International Swap Dealers Association*-, los cuales se encuentran estandarizados y formalizados por los representantes de la Compañía y de las instituciones financieras autorizadas para tal efecto.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Todos los IFDs son contratados con contrapartes que son instituciones financieras locales de probada solvencia y sólida capacidad crediticia, las cuales están acreditadas y reguladas legalmente por Banco de México para realizar este tipo de operaciones en el mercado. La autorización de las contrapartes con las cuales se realizarán estas operaciones se aprueba a través de la Dirección de Finanzas de la Compañía basándose en las calificaciones de calidad crediticia que otorgan agencias calificadoras internacionales a las instituciones financieras.

Planigrupo no espera cambios en su situación financiera ni en la exposición a riesgos debido a los CAPS. Asimismo, no existen eventualidades que impliquen que el uso de IFDs modifique significativamente el esquema de los CAPS o que implique pérdida parcial o total. La Dirección de Planigrupo considera que estos IFDs no representan riesgos relevantes para Planigrupo.

Al 30 de septiembre de 2022 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía.

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación de mercado se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables.

Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción CAP se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

6. Políticas de llamadas de margen, colaterales, líneas de crédito, VAR

Las políticas de llamadas de margen, colaterales, líneas de crédito, son definidas por Planigrupo y las contrapartes conforme a los manuales de políticas y procedimientos aplicables. Asimismo, Planigrupo se apega a los lineamientos, términos y condiciones establecidos en los contratos marco, estableciendo garantías para el pago de las contraprestaciones pactadas en los mismos.

Al 30 de septiembre de 2022 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios Puebla y GFG llegaron a su vencimiento el 6 de enero y 26 de marzo de 2021, respectivamente, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés (“caps”) contratadas iniciaron el 14 de enero y el 1 de abril de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 5.50% y 6.00% y con fecha de vencimiento al 6 de enero y 1° de abril de 2022, respectivamente.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios UC-A, UC-B y Oaxaca llegaron a su vencimiento durante el mes de mayo de 2021, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés (“caps”) contratadas iniciaron el 5 y 7 de mayo de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 6.00% y con fecha de vencimiento al 2 de mayo de 2022 para cada uno de estos portafolios.

Debido a que se pactó el 1° de julio de 2020 como la fecha de vencimiento para el instrumento financiero derivado contratado bajo la subsidiaria Ramos Arizpe, la Compañía celebró una nueva operación en sustitución para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 10 de julio de 2020, Planigrupo contrató una nueva opción de tasa de interés (“cap”) con fecha de inicio al 13 de julio de 2020, referenciado a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 6.27% y con fecha de vencimiento al 1° de septiembre de 2022.

El 31 de diciembre de 2020 llegaron a su vencimiento las cinco opciones de tipo CAP que conformaban el portafolio S5. Estos derivados se encontraban vigentes desde 2019 y fueron designados para cubrir los pasivos sujetos a las entidades Glider San Juan del Río, Glider Ciudad Juárez, Glider Guadalajara, Glider Hidalgo y Glider Reynosa. No obstante, con el propósito de seguir manteniendo una cobertura de riesgo sobre la

variabilidad en la TIIE 28, así como para continuar con la relación de cobertura sobre los pasivos vigentes, la Administración de Planigrupo optó por contratar nuevas opciones de tipo CAP para sustituir a las vencidas. Por lo tanto, el 11 de diciembre de 2020 se contrataron las opciones con fecha de inicio al 31 de diciembre de 2020, referenciadas a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 5.50% y con vencimiento al próximo 31 de diciembre de 2021.

Debido a que se pactó el 1° de junio de 2020 como la fecha de vencimiento para los instrumentos financieros derivados que habían sido previamente concertados como cobertura para reducir la exposición del portafolio K8, durante el segundo trimestre de 2020, la Compañía pactó nuevas operaciones en sustitución a las que estaban próximas a vencer para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 2 de abril de 2020, Planigrupo contrató nuevas opciones de tasa de interés ("caps") con fecha de inicio al 1° de junio de 2020, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 7.75% y con fecha de vencimiento al 1° de diciembre de 2021.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2022, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

Debido a la incertidumbre en el ambiente económico generada por la pandemia del COVID-19, durante el segundo trimestre de 2020 Planigrupo decidió renegociar los términos de pago respecto a su deuda pactada sobre el portafolio K8. En función a lo anterior, la contraparte le otorgó a la Compañía un periodo de gracia sobre capital e intereses a partir del mes de abril, permitiendo reanudar los pagos de principal e intereses a partir del próximo 1° de septiembre de 2020. Dicho esto, el monto de pagos fue reestructurado por los próximos 12 meses.

Sin embargo, Planigrupo si realizó pagos en los meses de abril y mayo 2020, por lo tanto, se modificaron los flujos contractuales restantes de la deuda y se reevaluó la nueva relación de cobertura.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

La administración de la exposición a los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacional se realiza a través de la Dirección de Finanzas. Dicha Dirección se encarga de monitorear, identificar y definir los riesgos que requieren administrarse a fin de establecer y ejecutar la estrategia conveniente para Planigrupo, informando de ello a la Dirección General y al área de Tesorería para que se administren las operaciones conforme los contratos formalizados.

Todas las operaciones que Planigrupo realiza con IFDs son sujetas de auditoría interna y externa para asegurar que el control interno establecido y la valuación y tratamiento contable de ese tipo de instrumentos operan correctamente.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

La efectividad de las coberturas es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes. La normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

El riesgo crediticio sobre los IFDs se administra mediante la selección de las instituciones financieras que serán las contrapartes autorizadas para la contratación de IFDs. La Dirección de Finanzas actualiza anualmente o antes en caso necesario la evaluación de la calidad crediticia necesaria de las instituciones para su participación. Adicionalmente, para acotar el riesgo se establecen porcentajes máximos de operación de las contrapartes seleccionadas.

La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados estimando el Valor Ajustado por Crédito (DVA).

Todos los IFDs son contratados con contrapartes que son instituciones financieras locales de probada solvencia y sólida capacidad crediticia, las cuales están acreditadas y reguladas legalmente por Banco de México para realizar este tipo de operaciones en el mercado. La autorización de las contrapartes con las cuales se realizarán estas operaciones se aprueba a través de la Dirección de Finanzas de la Compañía basándose en las calificaciones de calidad crediticia que otorgan agencias calificadoras internacionales.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

Las políticas de llamadas de margen, colaterales y líneas de crédito, son definidos por Planigrupo y las contrapartes conforme a los manuales de políticas y procedimientos aplicables. Asimismo, Planigrupo se apega a los lineamientos, términos y condiciones establecidos en los contratos marco, estableciendo garantías para el pago de las contraprestaciones pactadas en los mismos.

El valor de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables.

Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

10. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables. Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

11. Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables. Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

El ejercicio y seguimiento de la estrategia autorizada es monitoreada de manera interna y recurrente de acuerdo a dicha normatividad. La Compañía tiene revisiones periódicas de la operación de IFD practicadas

por auditores, quienes evalúan los controles y procedimientos establecidos, su correcta aplicación, los registros y su efecto en resultados y/o cuentas de balance.

12. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

La efectividad de los instrumentos de cobertura es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes, la normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo cubierto.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información de riesgos por el uso de derivados

13. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

Dado que las opciones adquiridas son CAPS, el único riesgo que tiene la Compañía la pérdida del monto de la prima pagada por la celebración de estas operaciones.

Las fuentes internas de liquidez cubren este tipo de requerimientos a través de la posición que se mantiene en caja y bancos. Al 30 de septiembre de 2022 la Compañía tiene un saldo de efectivo de $382,080,922 para enfrentar cualquier necesidad de liquidez.

14. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

Al 30 de septiembre de 2022 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios Puebla y GFG llegaron a su vencimiento el 6 de enero y 26 de marzo de 2021, respectivamente, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés ("caps") contratadas iniciaron el 14 de enero y el 1 de abril de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 5.50% y 6.00% y con fecha de vencimiento al 6 de enero y 1° de abril de 2022, respectivamente.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios UC-A, UC-B y Oaxaca llegaron a su vencimiento durante el mes de mayo de 2021, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés ("caps") contratadas iniciaron el 5 y 7 de mayo de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 6.00% y con fecha de vencimiento al 2 de mayo de 2022 para cada uno de estos portafolios.

Debido a que se pactó el 1° de julio de 2020 como la fecha de vencimiento para el instrumento financiero derivado contratado bajo la subsidiaria Ramos Arizpe, la Compañía celebró una nueva operación en sustitución para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 10 de julio de 2020, Planigrupo contrató una nueva opción de tasa de interés ("cap") con fecha de inicio al 13 de julio de 2020, referenciado a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 6.27% y con fecha de vencimiento al 1° de septiembre de 2022.
El 31 de diciembre de 2020 llegaron a su vencimiento las cinco opciones de tipo CAP que conformaban el portafolio S5. Estos derivados se encontraban vigentes desde 2019 y fueron designados para cubrir los pasivos sujetos a las entidades Glider San Juan del Río, Glider Ciudad Juárez, Glider Guadalajara, Glider Hidalgo y Glider Reynosa. No obstante, con el propósito de seguir manteniendo una cobertura de riesgo sobre la variabilidad en la TIIE 28, así como para continuar con la relación de cobertura sobre los pasivos vigentes, la Administración de Planigrupo optó por contratar nuevas opciones de tipo CAP para sustituir a las vencidas. Por lo tanto, el 11 de diciembre de 2020 se contrataron las opciones con fecha de inicio al 31 de diciembre de 2020, referenciadas a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 5.50% y con vencimiento al próximo 31 de diciembre de 2021.
Debido a que se pactó el 1° de junio de 2020 como la fecha de vencimiento para los instrumentos financieros derivados que habían sido previamente concertados como cobertura para reducir la exposición del portafolio K8, durante el segundo trimestre de 2020, la Compañía pactó nuevas operaciones en sustitución a las que estaban próximas a vencer para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 2 de abril de 2020, Planigrupo contrató nuevas opciones de tasa de interés ("caps") con fecha de inicio al 1° de junio de 2020, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 7.75% y con fecha de vencimiento al 1° de diciembre de 2021.
<u>Renegociación de deuda / posición primaria</u>

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2022, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.
Debido a la incertidumbre en el ambiente económico generada por la pandemia del COVID-19, durante el segundo trimestre de 2020 Planigrupo decidió renegociar los términos de pago respecto a su deuda pactada sobre el portafolio K8. En función a lo anterior, la contraparte le otorgó a la Compañía un periodo de gracia sobre capital e intereses a partir del mes de abril, permitiendo reanudar los pagos de principal e intereses a partir del próximo 1° de septiembre de 2020. Dicho esto, el monto de pagos fue reestructurado por los próximos 12 meses.
Sin embargo, Planigrupo si realizó pagos en los meses de abril y mayo 2020, por lo tanto, se modificaron los flujos contractuales restantes de la deuda y se reevaluó la nueva relación de cobertura.

15. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Planigrupo no espera cambios en su situación financiera ni en la exposición a riesgos debido a la contratación de CAPS. Asimismo, no existen eventualidades que impliquen que el uso de IFDs modifique significativamente el esquema de los CAPS o que implique pérdida parcial o total.

La Dirección de Planigrupo considera que estos IFDs lejos de representar riesgos, son instrumentos adecuados para la cobertura del riesgo de tasa de interés de Planigrupo.

16. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Al 30 de septiembre de 2022, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a $(17,928), y al 30 de septiembre de 2021 el importe registrado fue de $(4,290).

17. Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

Al 30 de septiembre 2022 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios Puebla y GFG llegaron a su vencimiento el 6 de enero y 26 de marzo de 2021, respectivamente, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés (“caps”) contratadas iniciaron el 14 de enero y el 1 de abril de 2021, referenciados a una tasa de

interés (TIIE 28) con un strike de 5.50% y 6.00% y con fecha de vencimiento al 6 de enero y 1° de abril de 2022, respectivamente.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios UC-A, UC-B y Oaxaca llegaron a su vencimiento durante el mes de mayo de 2021, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés ("caps") contratadas iniciaron el 5 y 7 de mayo de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 6.00% y con fecha de vencimiento al 2 de mayo de 2022 para cada uno de estos portafolios.

Debido a que se pactó el 1° de julio de 2020 como la fecha de vencimiento para el instrumento financiero derivado contratado bajo la subsidiaria Ramos Arizpe, la Compañía celebró una nueva operación en sustitución para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 10 de julio de 2020, Planigrupo contrató una nueva opción de tasa de interés ("cap") con fecha de inicio al 13 de julio de 2020, referenciado a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 6.27% y con fecha de vencimiento al 1° de septiembre de 2022.

El 31 de diciembre de 2020 llegaron a su vencimiento las cinco opciones de tipo CAP que conformaban el portafolio S5. Estos derivados se encontraban vigentes desde 2019 y fueron designados para cubrir los pasivos sujetos a las entidades Glider San Juan del Río, Glider Ciudad Juárez, Glider Guadalajara, Glider Hidalgo y Glider Reynosa. No obstante, con el propósito de seguir manteniendo una cobertura de riesgo sobre la variabilidad en la TIIE 28, así como para continuar con la relación de cobertura sobre los pasivos vigentes, la Administración de Planigrupo optó por contratar nuevas opciones de tipo CAP para sustituir a las vencidas. Por lo tanto, el 11 de diciembre de 2020 se contrataron las opciones con fecha de inicio al 31 de diciembre de 2020, referenciadas a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 5.50% y con vencimiento al próximo 31 de diciembre de 2021.

Debido a que se pactó el 1° de junio de 2020 como la fecha de vencimiento para los instrumentos financieros derivados que habían sido previamente concertados como cobertura para reducir la exposición del portafolio K8, durante el segundo trimestre de 2020, la Compañía pactó nuevas operaciones en sustitución a las que estaban próximas a vencer para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 2 de abril de 2020, Planigrupo contrató nuevas opciones de tasa de interés ("caps") con fecha de inicio al 1° de junio de 2020, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 7.75% y con fecha de vencimiento al 1° de diciembre de 2021.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2022, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

Debido a la incertidumbre en el ambiente económico generada por la pandemia del COVID-19, durante el segundo trimestre de 2020 Planigrupo decidió renegociar los términos de pago respecto a su deuda pactada sobre el portafolio K8. En función a lo anterior, la contraparte le otorgó a la Compañía un periodo de gracia sobre capital e intereses a partir del mes de abril, permitiendo reanudar los pagos de principal e intereses a partir del próximo 1° de septiembre de 2020. Dicho esto, el monto de pagos fue reestructurado por los próximos 12 meses.

Sin embargo, Planigrupo si realizó pagos en los meses de abril y mayo 2020, por lo tanto, se modificaron los flujos contractuales restantes de la deuda y se reevaluó la nueva relación de cobertura.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

Al 30 de septiembre de 2022 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios Puebla y GFG llegaron a su vencimiento el 6 de enero y 26 de marzo de 2021, respectivamente, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés ("caps") contratadas iniciaron el 14 de enero y el 1 de abril de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 5.50% y 6.00% y con fecha de vencimiento al 6 de enero y 1° de abril de 2022, respectivamente.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios UC-A, UC-B y Oaxaca llegaron a su vencimiento durante el mes de mayo de 2021, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés ("caps") contratadas iniciaron el 5 y 7 de mayo de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 6.00% y con fecha de vencimiento al 2 de mayo de 2022 para cada uno de estos portafolios.

Debido a que se pactó el 1° de julio de 2020 como la fecha de vencimiento para el instrumento financiero derivado contratado bajo la subsidiaria Ramos Arizpe, la Compañía celebró una nueva operación en sustitución para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 10 de julio de 2020, Planigrupo contrató una nueva opción de tasa de interés ("cap") con fecha de inicio al 13 de julio de 2020, referenciado a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 6.27% y con fecha de vencimiento al 1° de septiembre de 2022.
El 31 de diciembre de 2020 llegaron a su vencimiento las cinco opciones de tipo CAP que conformaban el portafolio S5. Estos derivados se encontraban vigentes desde 2019 y fueron designados para cubrir los pasivos sujetos a las entidades Glider San Juan del Río, Glider Ciudad Juárez, Glider Guadalajara, Glider Hidalgo y Glider Reynosa. No obstante, con el propósito de seguir manteniendo una cobertura de riesgo sobre la variabilidad en la TIIE 28, así como para continuar con la relación de cobertura sobre los pasivos vigentes, la Administración de Planigrupo optó por contratar nuevas opciones de tipo CAP para sustituir a las vencidas. Por lo tanto, el 11 de diciembre de 2020 se contrataron las opciones con fecha de inicio al 31 de diciembre de 2020, referenciadas a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 5.50% y con vencimiento al próximo 31 de diciembre de 2021.
Debido a que se pactó el 1° de junio de 2020 como la fecha de vencimiento para los instrumentos financieros derivados que habían sido previamente concertados como cobertura para reducir la exposición del portafolio K8, durante el segundo trimestre de 2020, la Compañía pactó nuevas operaciones en sustitución a las que estaban próximas a vencer para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 2 de abril de 2020, Planigrupo contrató nuevas opciones de tasa de interés ("caps") con fecha de inicio al 1° de junio de 2020, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 7.75% y con fecha de vencimiento al 1° de diciembre de 2021.

<u>Renegociación de deuda / posición primaria</u>

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2022, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

Debido a la incertidumbre en el ambiente económico generada por la pandemia del COVID-19, durante el segundo trimestre de 2020 Planigrupo decidió renegociar los términos de pago respecto a su deuda pactada sobre el portafolio K8. En función a lo anterior, la contraparte le otorgó a la Compañía un periodo de gracia sobre capital e intereses a partir del mes de abril, permitiendo reanudar los pagos de principal e intereses a partir del próximo 1° de septiembre de 2020. Dicho esto, el monto de pagos fue reestructurado por los próximos 12 meses.

Sin embargo, Planigrupo si realizó pagos en los meses de abril y mayo 2020, por lo tanto, se modificaron los flujos contractuales restantes de la deuda y se reevaluó la nueva relación de cobertura.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

Al 30 de septiembre de 2022 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios Puebla y GFG llegaron a su vencimiento el 6 de enero y 26 de marzo de 2021, respectivamente, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés (“caps”) contratadas iniciaron el 14 de enero y el 1 de abril de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 5.50% y 6.00% y con fecha de vencimiento al 6 de enero y 1° de abril de 2022, respectivamente.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios UC-A, UC-B y Oaxaca llegaron a su vencimiento durante el mes de mayo de 2021, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés (“caps”) contratadas iniciaron el 5 y 7 de mayo de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 6.00% y con fecha de vencimiento al 2 de mayo de 2022 para cada uno de estos portafolios.

Debido a que se pactó el 1° de julio de 2020 como la fecha de vencimiento para el instrumento financiero derivado contratado bajo la subsidiaria Ramos Arizpe, la Compañía celebró una nueva operación en sustitución para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 10 de julio de 2020, Planigrupo contrató una nueva opción de tasa de interés (“cap”) con fecha de inicio al 13 de julio de 2020, referenciado a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 6.27% y con fecha de vencimiento al 1° de septiembre de 2022.

El 31 de diciembre de 2020 llegaron a su vencimiento las cinco opciones de tipo CAP que conformaban el portafolio S5. Estos derivados se encontraban vigentes desde 2019 y fueron designados para cubrir los pasivos

sujetos a las entidades Glider San Juan del Río, Glider Ciudad Juárez, Glider Guadalajara, Glider Hidalgo y Glider Reynosa. No obstante, con el propósito de seguir manteniendo una cobertura de riesgo sobre la variabilidad en la TIIE 28, así como para continuar con la relación de cobertura sobre los pasivos vigentes, la Administración de Planigrupo optó por contratar nuevas opciones de tipo CAP para sustituir a las vencidas. Por lo tanto, el 11 de diciembre de 2020 se contrataron las opciones con fecha de inicio al 31 de diciembre de 2020, referenciadas a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 5.50% y con vencimiento al próximo 31 de diciembre de 2021.

Debido a que se pactó el 1° de junio de 2020 como la fecha de vencimiento para los instrumentos financieros derivados que habían sido previamente concertados como cobertura para reducir la exposición del portafolio K8, durante el segundo trimestre de 2020, la Compañía pactó nuevas operaciones en sustitución a las que estaban próximas a vencer para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 2 de abril de 2020, Planigrupo contrató nuevas opciones de tasa de interés ("caps") con fecha de inicio al 1° de junio de 2020, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 7.75% y con fecha de vencimiento al 1° de diciembre de 2021.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2022, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

Debido a la incertidumbre en el ambiente económico generada por la pandemia del COVID-19, durante el segundo trimestre de 2020 Planigrupo decidió renegociar los términos de pago respecto a su deuda pactada sobre el portafolio K8. En función a lo anterior, la contraparte le otorgó a la Compañía un periodo de gracia sobre capital e intereses a partir del mes de abril, permitiendo reanudar los pagos de principal e intereses a partir del próximo 1° de septiembre de 2020. Dicho esto, el monto de pagos fue reestructurado por los próximos 12 meses.

Sin embargo, Planigrupo si realizó pagos en los meses de abril y mayo 2020, por lo tanto, se modificaron los flujos contractuales restantes de la deuda y se reevaluó la nueva relación de cobertura.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

27. Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente:

a) Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.

b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

28. Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Portafolio K8

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	22,889	33,752	10,863
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	22,889	17,162	-5,727
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	22,889	42,189	19,300
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	22,889	9,163	-13,725
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	22,889	50,561	27,672
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	22,889	4,080	-18,808

Portafolio S5

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	15,915	21,645	5,731
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	15,915	10,376	-5,539
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	15,915	27,357	11,442
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	15,915	5,418	-10,496
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	15,915	33,024	17,110
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	15,915	2,160	-13,755

Portafolio conocido como Santa Catarina

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	7,135	10,017	2,882
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	7,135	4,352	-2,783
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	7,135	12,882	5,747
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	7,135	2,006	-5,129
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	7,135	15,720	8,585
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	7,135	608	-6,527

Portafolio Real Estate y Walpg

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Collar	TIIE 28	+100	Puntos base	Probable	84,528	98,829	14,302
Collar	TIIE 28	-100	Puntos base	Probable	84,528	38,547	-45,980
Collar	TIIE 28	+200	Puntos base	Posible	84,528	128,605	44,078
Collar	TIIE 28	-200	Puntos base	Posible	84,528	8,758	-75,769
Collar	TIIE 28	+300	Puntos base	Remoto	84,528	157,892	73,364
Collar	TIIE 28	-300	Puntos base	Remoto	84,528	-17,712	-102,239

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés contratada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

a) El escenario posible implica una variación de por lo menos el 25% en el precio de los activos subyacentes, y el escenario remoto implica una variación de por lo menos 50%

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Portafolio K8

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	22,889	33,752	10,863
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	22,889	17,162	-5,727
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	22,889	42,189	19,300
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	22,889	9,163	-13,725
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	22,889	50,561	27,672
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	22,889	4,080	-18,808

Portafolio S5

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	15,915	21,645	5,731
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	15,915	10,376	-5,539
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	15,915	27,357	11,442
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	15,915	5,418	-10,496
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	15,915	33,024	17,110
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	15,915	2,160	-13,755

Portafolio conocido como Santa Catarina

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	7,135	10,017	2,882
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	7,135	4,352	-2,783
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	7,135	12,882	5,747
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	7,135	2,006	-5,129
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	7,135	15,720	8,585
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	7,135	608	-6,527

Portafolio Real Estate y Walpg

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Collar	TIIE 28	+100	Puntos base	Probable	84,528	98,829	14,302
Collar	TIIE 28	-100	Puntos base	Probable	84,528	38,547	-45,980
Collar	TIIE 28	+200	Puntos base	Posible	84,528	128,605	44,078
Collar	TIIE 28	-200	Puntos base	Posible	84,528	8,758	-75,769
Collar	TIIE 28	+300	Puntos base	Remoto	84,528	157,892	73,364
Collar	TIIE 28	-300	Puntos base	Remoto	84,528	-17,712	-102,239

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés de los cupones de los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería nulo.

29. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se

compensarían con la tasa de interés contratada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

30. Para los IFD de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan suficiente.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Compañía ajusta la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La efectividad de estas coberturas es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes, la normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información cuantitativa (siempre que el valor absoluto del valor razonable represente cuando menos el 5% de los activos, pasivos o capital o 3% de ventas.

Al 30 de septiembre de 2022, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de $130,473 mil pesos, que equivalen 0.0143996% de nuestros pasivos totales.

A. Características de los instrumentos derivados a la fecha del reporte (Información en la tabla)

Se anexa información en la Tabla

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD M F/00978	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 97,810,616
PG CKD J F/00975	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 188,596,266
PG CKD F F/00937	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 326,771,163
PG CKD I F/00974	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 165,172,507
PG CKD K F/00976	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 171,618,735
PG CKD H F/00973	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 226,188,007
PG CKD L F/00977	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 121,009,721
PG CKD G F/00972	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 298,716,287

Tabla 1
Resumen de Instrumentos Financieros Derivados
Cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2022

Tipo de derivado	Designación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional (miles MXN)	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable (Miles MXN)		Montos de vencimiento por año (Miles MXN)	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	97,811	9.5350%	8.0303%	387	377	199	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	188,596	9.5350%	8.0303%	747	727	384	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	326,771	9.5350%	8.0303%	1,294	1,260	665	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	165,173	9.5350%	8.0303%	654	637	336	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	171,619	9.5350%	8.0303%	680	662	349	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	226,188	9.5350%	8.0303%	896	872	460	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	121,010	9.5350%	8.0303%	479	467	246	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	298,716	9.5350%	8.0303%	1,183	1,152	608	2022
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	96,629	9.5350%	8.0303%	1,017	N/A	0	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	186,317	9.5350%	8.0303%	1,955	N/A	1,073	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	322,822	9.5350%	8.0303%	3,397	N/A	0	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	163,177	9.5350%	8.0303%	1,712	N/A	940	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	169,545	9.5350%	8.0303%	1,784	N/A	0	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	223,455	9.5350%	8.0303%	2,344	N/A	1,287	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	119,547	9.5350%	8.0303%	1,254	N/A	689	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-jun-23	295,107	9.5350%	8.0303%	3,106	N/A	0	2023

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	Compra	Europea	TIIE 28	03-oct-22	02-oct-23	8.50%	$ 326,373,606
PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-21	03-oct-22	7.50%	$ 326,752,898
PG CKD Fideicomiso CIB/2013	Compra	Europea	TIIE 28	01-dic-21	01-dic-22	7.75%	$ 79,201,195

Tabla 1
Resumen de Instrumentos Financieros Derivados
Cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2022

Tipo de derivado	Designación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Cap	Cobertura	Actinver	Compra	02-oct-23	326,374	9.5350%	8.0303%	6,441	0	3,929	2023
Cap	Cobertura	Actinver	Compra	03-oct-22	326,753	9.5350%	8.0303%	316	558	0	2022
Cap	Cobertura	Actinver	Compra	01-dic-22	79,201	9.5350%	8.0303%	378	308	429	2022

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 46,993,566
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 46,690,196
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 54,031,244
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 444,129,812
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 93,760,286
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	02-sep-22	01-sep-23	8.50%	$ 70,799,757
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 46,685,375
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 46,384,664
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 53,676,904
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 441,218,140
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 93,145,217

Tabla 1 Resumen de Instrumentos Financieros Derivados Cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2022											
Tipo de derivado	Designación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional (miles MXN)	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable (Miles MXN)		Montos de vencimiento por año (Miles MXN)	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	02-ene-23	46,994	9.5350%	8.0303%	326	339	74	2022
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	02-ene-23	46,690	9.5350%	8.0303%	324	337	74	2022
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	02-ene-23	54,031	9.5350%	8.0303%	374	390	85	2022
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	02-ene-23	444,130	9.5350%	8.0303%	3,078	3,203	700	2022
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	02-ene-23	93,760	9.5350%	8.0303%	650	676	148	2022
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	01-sep-23	70,800	9.5350%	8.0303%	1,287	286	440	2022
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-sep-23	46,685	9.5350%	8.0303%	677	N/A	203	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-sep-23	46,385	9.5350%	8.0303%	673	N/A	202	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-sep-23	53,677	9.5350%	8.0303%	778	N/A	233	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-sep-23	441,218	9.5350%	8.0303%	6,398	N/A	1,918	2023
Caps	Cobertura	BBVA	Compra	01-sep-23	93,145	9.5350%	8.0303%	1,351	N/A	405	2023

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD D F 00930 - Paseo Alcalde	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 80,400,000
PG CKD D F 00930 - Paseo Alcalde	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 53,600,000
PG CKD P F 00981 - Garza Sada	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 300,050,000
PG CKD P F 00981 - Garza Sada	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 52,950,000
PG CKD E F 00936 - Hipódromo	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 97,750,000
PG CKD E F 00936 - Hipódromo	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 17,250,000
PG CKD C F 00929 - Oaxaca	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 267,520,000
PG CKD C F 00929 - Oaxaca	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 84,480,000
PG CKD S F 01069 - San Luis	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 160,560,000
PG CKD S F 01069 - San Luis	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 62,440,000
Fideicomiso PG CIB 2100 - Hermosillo	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 79,500,000
Fideicomiso PG CIB 2100 - Hermosillo	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 26,500,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 - San Isidro	Collar	Europea	TIIE 28	21-abr-22	30-abr-25	7.80% y 7.00%	$ 105,000,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 - Punto Oriente	Collar	Europea	TIIE 28	21-abr-22	30-abr-25	7.80% y 7.00%	$ 135,000,000
Walmart San José del Cabo (PG CKD R F01068)	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 80,400,000
Walmart San José del Cabo (PG CKD R F01068)	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 38,100,000
Walmart Ensenada (PG CKD Q F01067)	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 42,900,000
Walmart Ensenada (PG CKD Q F01067)	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 23,100,000
WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V.	Collar	Europea	TIIE 28	25-feb-22	28-feb-25	7.80% y 6.25%	$ 24,409,538
Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	Collar	Europea	TIIE 28	25-feb-22	28-feb-25	7.80% y 6.25%	$ 160,590,462

Tabla 1 Resumen de Instrumentos Financieros Derivados Cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2022										
Tipo de derivado	Designación	Contraparte	Vencimiento	Monto Nocional	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Año
					Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	80,400	9.5350%	8.0303%	3,571	3,030	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	53,600	9.5350%	8.0303%	2,381	2,020	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	300,050	9.5350%	8.0303%	13,328	11,309	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	52,950	9.5350%	8.0303%	2,352	1,996	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	97,750	9.5350%	8.0303%	4,342	3,684	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	17,250	9.5350%	8.0303%	766	650	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	267,520	9.5350%	8.0303%	11,883	10,083	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	84,480	9.5350%	8.0303%	3,753	3,184	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	160,560	9.5350%	8.0303%	7,052	5,973	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	62,440	9.5350%	8.0303%	2,774	2,353	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	79,500	9.5350%	8.0303%	3,531	2,996	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	26,500	9.5350%	8.0303%	1,177	999	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	105,000	9.5350%	8.0303%	4,768	4,128	1,356	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	135,000	9.5350%	8.0303%	6,130	5,307	1,744	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	80,400	9.5350%	8.0303%	3,949	3,351	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	38,100	9.5350%	8.0303%	1,692	1,436	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	42,900	9.5350%	8.0303%	1,906	1,617	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	30-abr-25	23,100	9.5350%	8.0303%	1,026	871	0	2022
Collar	Cobertura	BBVA	28-feb-25	24,410	9.5350%	8.0303%	1,070	929	694	2022
Collar	Cobertura	BBVA	28-feb-25	160,590	9.5350%	8.0303%	7,076	6,151	4,563	2022

20. Identifica cada uno de los derivados por su nombre o tipo (swap, forward, call, etc.), o los agrega según un mismo tipo.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2022.

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD M F/00978	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 97,810,616
PG CKD J F/00975	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 188,596,266
PG CKD F F/00937	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 326,771,163
PG CKD I F/00974	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 165,172,507
PG CKD K F/00976	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 171,618,735
PG CKD H F/00973	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 226,188,007
PG CKD L F/00977	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 121,009,721
PG CKD G F/00972	Compra	Europea	TIIE	01-dic-21	01-dic-22	7.750%	$ 298,716,287

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	Compra	Europea	TIIE 28	03-oct-22	02-oct-23	8.50%	$ 326,373,606
PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-21	03-oct-22	7.50%	$ 326,752,898
PG CKD Fideicomiso CIB/2013	Compra	Europea	TIIE 28	01-dic-21	01-dic-22	7.75%	$ 79,201,195

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
Glider San Juan del Rio S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 46,993,566
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 46,690,196
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 54,031,244
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 444,129,812
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-22	02-ene-23	7.50%	$ 93,760,286
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	02-sep-22	01-sep-23	8.50%	$ 70,799,757
Glider San Juan del Rio S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 46,685,375
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 46,384,664
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 53,676,904
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 441,218,140
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE 28	03-ene-23	01-sep-23	8.50%	$ 93,145,217

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD D F 00930 - Paseo Alcalde	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 80,400,000
PG CKD D F 00930 - Paseo Alcalde	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 53,600,000
PG CKD P F 00981 - Garza Sada	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 300,050,000
PG CKD P F 00981 - Garza Sada	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 52,950,000
PG CKD E F 00936 - Hipódromo	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 97,750,000
PG CKD E F 00936 - Hipódromo	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 17,250,000
PG CKD C F 00929 - Oaxaca	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 267,520,000
PG CKD C F 00929 - Oaxaca	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 84,480,000
PG CKD S F 01069 - San Luis	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 160,560,000
PG CKD S F 01069 - San Luis	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 62,440,000
Fideicomiso PG CIB 2100 - Hermosillo	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 79,500,000
Fideicomiso PG CIB 2100 - Hermosillo	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 26,500,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 - San Isidro	Collar	Europea	TIIE 28	21-abr-22	30-abr-25	7.80% y 7.00%	$ 105,000,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 - Punto Oriente	Collar	Europea	TIIE 28	21-abr-22	30-abr-25	7.80% y 7.00%	$ 135,000,000
Walmart San José del Cabo (PG CKD R F01068)	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 80,400,000
Walmart San José del Cabo (PG CKD R F01068)	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 38,100,000
Walmart Ensenada (PG CKD Q F01067)	Collar	Europea	TIIE 28	03-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 42,900,000
Walmart Ensenada (PG CKD Q F01067)	Collar	Europea	TIIE 28	19-may-22	30-abr-25	7.90% y 7.25%	$ 23,100,000
WALPG MEX L S. de R.L. de C.V.	Collar	Europea	TIIE 28	25-feb-22	28-feb-25	7.80% y 6.25%	$ 24,409,538
Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	Collar	Europea	TIIE 28	25-feb-22	28-feb-25	7.80% y 6.25%	$ 160,590,462

21. Utiliza la clasificación de los boletines contables para indicar el objetivo del derivado (cobertura o negociación).

|

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo adoptó la utilización de IFDs para cubrir riesgos financieros registrando los derivados como de negociación. No obstante, la Administración de la Compañía, optó por cambiar la designación de instrumentos de negociación a instrumentos de cobertura contable (hedge accounting) durante el segundo trimestre de 2020, manteniendo el mismo propósito de cubrir el riesgo ante un incremento en la tasa de interés.

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados CAPS como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

22. El monto del nocional se expresa en miles de pesos, y el valor del activo subyacente y el valor razonable se desglosan en las unidades que están expresadas para cada tipo de derivado, ya sea individual o agregado.

Los importes están reflejados en la tabla de Características de los Instrumentos Financieros.

23. Se presenta claramente si la posición es corta o larga.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de administrar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

24. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes.

Información contenida en la tabla de Características de los Instrumentos Financieros.

25. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas al margen.

Al 30 de septiembre de 2022 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios Puebla y GFG llegaron a su vencimiento el 6 de enero y 26 de marzo de 2021, respectivamente, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés (“caps”) contratadas iniciaron el 14 de enero y el 1 de abril de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 5.50% y 6.00% y con fecha de vencimiento al 6 de enero y 1° de abril de 2022, respectivamente.

Los instrumentos de cobertura correspondientes a los portafolios UC-A, UC-B y Oaxaca llegaron a su vencimiento durante el mes de mayo de 2021, por lo que se pactaron nuevas operaciones en sustitución a las que llegaron a su vencimiento para continuar con la contabilidad de coberturas. Las nuevas opciones de tasa de interés ("caps") contratadas iniciaron el 5 y 7 de mayo de 2021, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 6.00% y con fecha de vencimiento al 2 de mayo de 2022 para cada uno de estos portafolios.

Debido a que se pactó el 1° de julio de 2020 como la fecha de vencimiento para el instrumento financiero derivado contratado bajo la subsidiaria Ramos Arizpe, la Compañía celebró una nueva operación en sustitución para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 10 de julio de 2020, Planigrupo contrató una nueva opción de tasa de interés ("cap") con fecha de inicio al 13 de julio de 2020, referenciado a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 6.27% y con fecha de vencimiento al 1° de septiembre de 2022.

El 31 de diciembre de 2020 llegaron a su vencimiento las cinco opciones de tipo CAP que conformaban el portafolio S5. Estos derivados se encontraban vigentes desde 2019 y fueron designados para cubrir los pasivos sujetos a las entidades Glider San Juan del Río, Glider Ciudad Juárez, Glider Guadalajara, Glider Hidalgo y Glider Reynosa. No obstante, con el propósito de seguir manteniendo una cobertura de riesgo sobre la variabilidad en la TIIE 28, así como para continuar con la relación de cobertura sobre los pasivos vigentes, la Administración de Planigrupo optó por contratar nuevas opciones de tipo CAP para sustituir a las vencidas. Por lo tanto, el 11 de diciembre de 2020 se contrataron las opciones con fecha de inicio al 31 de diciembre de 2020, referenciadas a la tasa de interés TIIE 28 con un strike de 5.50% y con vencimiento al próximo 31 de diciembre de 2021.

Debido a que se pactó el 1° de junio de 2020 como la fecha de vencimiento para los instrumentos financieros derivados que habían sido previamente concertados como cobertura para reducir la exposición del portafolio K8, durante el segundo trimestre de 2020, la Compañía pactó nuevas operaciones en sustitución a las que estaban próximas a vencer para continuar con la cobertura contable. Por ello, el 2 de abril de 2020, Planigrupo contrató nuevas opciones de tasa de interés ("caps") con fecha de inicio al 1° de junio de 2020, referenciados a una tasa de interés (TIIE 28) con un strike de 7.75% y con fecha de vencimiento al 1° de diciembre de 2021.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2022, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

Debido a la incertidumbre en el ambiente económico generada por la pandemia del COVID-19, durante el segundo trimestre de 2020 Planigrupo decidió renegociar los términos de pago respecto a su deuda pactada sobre el portafolio K8. En función a lo anterior, la contraparte le otorgó a la Compañía un periodo de gracia sobre capital e intereses a partir del mes de abril, permitiendo reanudar los pagos de principal e intereses a partir del próximo 1° de septiembre de 2020. Dicho esto, el monto de pagos fue reestructurado por los próximos 12 meses.

Sin embargo, Planigrupo si realizó pagos en los meses de abril y mayo 2020, por lo tanto, se modificaron los flujos contractuales restantes de la deuda y se reevaluó la nueva relación de cobertura.

B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable (únicamente para derivados de negociación o de coberturas ineficientes)

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de administrar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Portafolio K8

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	22,889	33,752	10,863
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	22,889	17,162	-5,727
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	22,889	42,189	19,300
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	22,889	9,163	-13,725
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	22,889	50,561	27,672
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	22,889	4,080	-18,808

Portafolio S5

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	6,038	21,645	15,607
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	6,038	10,376	4,338
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	6,038	27,357	21,319
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	6,038	5,418	-620
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	6,038	33,024	26,986
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	6,038	2,160	-3,878

Portafolio conocido como Santa Catarina

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	7,135	10,017	2,882
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	7,135	4,352	-2,783
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	7,135	12,882	5,747
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	7,135	2,006	-5,129
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	7,135	15,720	8,585
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	7,135	608	-6,527

Portafolio Real Estate y Walpg

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Collar	TIIE 28	+100	Puntos base	Probable	84,528	98,829	14,302
Collar	TIIE 28	-100	Puntos base	Probable	84,528	38,547	-45,980
Collar	TIIE 28	+200	Puntos base	Posible	84,528	128,605	44,078
Collar	TIIE 28	-200	Puntos base	Posible	84,528	8,758	-75,769
Collar	TIIE 28	+300	Puntos base	Remoto	84,528	157,892	73,364
Collar	TIIE 28	-300	Puntos base	Remoto	84,528	-17,712	-102,239

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de interés de la deuda a tasa variable. Sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés pactada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

26. Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la inefectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de administrar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Portafolio K8

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	22,889	33,752	10,863
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	22,889	17,162	-5,727
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	22,889	42,189	19,300
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	22,889	9,163	-13,725
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	22,889	50,561	27,672
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	22,889	4,080	-18,808

Portafolio S5

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	6,038	21,645	15,607
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	6,038	10,376	4,338
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	6,038	27,357	21,319
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	6,038	5,418	-620
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	6,038	33,024	26,986
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	6,038	2,160	-3,878

Portafolio conocido como Santa Catarina

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	7,135	10,017	2,882
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	7,135	4,352	-2,783
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	7,135	12,882	5,747
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	7,135	2,006	-5,129
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	7,135	15,720	8,585
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	7,135	608	-6,527

Portafolio Real Estate y Walpg

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Collar	TIIE 28	+100	Puntos base	Probable	84,528	98,829	14,302
Collar	TIIE 28	-100	Puntos base	Probable	84,528	38,547	-45,980
Collar	TIIE 28	+200	Puntos base	Posible	84,528	128,605	44,078
Collar	TIIE 28	-200	Puntos base	Posible	84,528	8,758	-75,769
Collar	TIIE 28	+300	Puntos base	Remoto	84,528	157,892	73,364
Collar	TIIE 28	-300	Puntos base	Remoto	84,528	-17,712	-102,239

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés pactada en de los cupones de los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	363,991,000	473,703,000
Total efectivo	363,991,000	473,703,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	18,090,000	52,346,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	18,090,000	52,346,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	382,081,000	526,049,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	12,952,000	51,449,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	129,927,000	141,137,000
Total anticipos circulantes	129,927,000	141,137,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	142,879,000	192,586,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	219,881,000	18,079,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	118,135,000	99,848,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	338,016,000	117,927,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	738,039,000	717,402,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	738,039,000	717,402,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	933,000	(1,534,000)
Total vehículos	933,000	(1,534,000)
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	24,820,000	29,179,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	27,945,000	24,823,000
Total de propiedades, planta y equipo	53,698,000	52,468,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	12,849,834,000	12,345,701,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	12,849,834,000	12,345,701,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	35,739,000	37,304,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	35,739,000	37,304,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	35,739,000	37,304,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	74,792,000	90,466,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	48,129,000	48,129,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	48,129,000	48,129,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	175,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	122,921,000	138,770,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,712,664,000	3,304,158,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,712,664,000	3,304,158,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	25,560,000	28,576,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	25,560,000	28,576,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	853,635,000	927,607,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	879,195,000	956,183,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	4,823,814,000	3,063,012,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	4,823,814,000	3,063,012,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	93,000,000	93,000,000
Total de otras provisiones	93,000,000	93,000,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	35,562,000	1,845,000
Total otros resultados integrales acumulados	35,562,000	1,845,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	15,501,043,000	14,877,103,000
Pasivos	8,946,480,000	8,719,908,000
Activos (pasivos) netos	6,554,563,000	6,157,195,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	939,502,000	1,084,638,000
Pasivos circulantes	2,300,314,000	3,875,927,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,360,812,000)	(2,791,289,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	16,082,000	15,263,000	4,456,000	4,358,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,146,373,000	998,739,000	393,097,000	352,227,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,162,455,000	1,014,002,000	397,553,000	356,585,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	24,184,000	17,045,000	7,293,000	6,429,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	24,184,000	17,045,000	7,293,000	6,429,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	489,944,000	367,933,000	192,314,000	123,528,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	189,000	(35,000)	(35,000)	(23,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	17,928,000	2,822,000	9,426,000	1,008,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	508,061,000	370,720,000	201,705,000	124,513,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	42,765,000	54,946,000	7,914,000	18,878,000
Impuesto diferido	111,457,000	(624,000)	14,295,000	10,572,000
Total de Impuestos a la utilidad	154,222,000	54,322,000	22,209,000	29,450,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato [813000] "Notas – Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34"

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

(5) Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2022	2021
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$ 723,889	$ 702,852
Otras inversiones permanentes	14,550	14,550
	$ 738,039	$ 717,402

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad cuenta con la siguiente estructura en su capital social, la cual es resultado de todos y cada uno de los aumentos y disminuciones registrados en los libros de actas o aquél correspondiente a variaciones de capital:

FECHA DE ÚLTIMA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS:	SERIES ACCIONARIAS	VALOR TEÓRICO (Valor Teórico por Acción: $11.22265229333330)	NÚMERO DE ACCIONES	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL (Valor Mercado: $19.00)
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000152.	Única	$222’107,578.87	19’791,006	$376’029,114.00
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000153.	Única	$111’053,800.66	9’895,504	$188’014,576.00
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000154.	Única	$111’053,800.66	9’895,504	$188’014,576.00
Builtex B.V.	Única	$583’015,047.13	51’949,845	$987’047,055.00
Pylon Holding B.V.	Única	$722’211,230.81	64’352,990	$1,222’706,810.00
Atevco S.r.l.	Única	$664’616,231.33	59’220,959	$1,125’198,221.00
EDBR, S.A. de C.V.	Única	$55’526,877.88	4’947,750	$94’007,250.00
EBUM, S.A. de C.V.	Única	$27’811,146.44	2’478,126	$47’084,394.00
BBRU, S.A. de C.V.	Única	$27’789,688.73	2’476,214	$47’048,066.00
Público inversionista	Única	$1,041’682,972.17	92’819,678	$1,763’573,882.00

Empleados Planigrupo	Única	$6’312,741.91	562,500	$10’687,500.00
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F /4728	Única	$25’162,286.261	2’242,098	$42’599,862
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/4767	Única	$44’619,346.44	3’975,829	$75’540,751.00
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/4768	Única	$73’439,588.88	6’543,871	$124’333,549.00
TOTAL	**--**	**$3,716’402,338.18**	**331,151,874**	**$6,291,885,606.00**
Acciones en tesorería	**-**	**-**	**367,153,519**	**-**
TOTAL DE ACCIONES	**-**	**-**	**698’305,393**	**-**

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 PLANI Consolidado Clave de Cotización: PLANI Trimestre: 3 Año: 2022 92 de 155 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.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato [813000] “Notas – Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato [813000] “Notas – Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

(1)Entidades que reportan

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (antes Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V., en adelante "Planigrupo Latam" o "la Compañía" o "el Grupo") es una sociedad mexicana que se constituyó en México el 20 de abril de 2012, bajo las leyes mexicanas, con domicilio en Avenida Santa Fe Número 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, México, que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores a partir del 30 de septiembre de 2016.

La Compañía es una controladora y junto con sus subsidiarias tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

A continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, incluyendo los vehículos y sub-vehículos de inversión del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (antes F/306606, "el Fideicomiso" o "Fideicomiso CKD") mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales del Fideicomiso, así como una breve descripción de su actividad principal.

i.Subsidiarias de Planigrupo Latam-

- Diseño PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración
- Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la construcción de centros comerciales e inmuebles.
- Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., su actividad principal es la administración de centros comerciales.
- Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la de invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.
- Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la de invertir y

administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.

- Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la operación y administración de estacionamientos públicos o privados.
- Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. (*)
- AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. (*)
- Fideicomiso Maestro PG CIB/2805, su actividad principal es la de invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.
- PG CIB/2854 (*)
- PG CIB/2855 (*)
- Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. (**)

(*) Las compañías tienen como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

(**) Con fecha 25 de febrero de 2022, se realizó la adquisición de la sociedad WALPG MEX I, S. de R. L. de C. V., que es propietaria de un portafolio de activos compuesto por dos centros comerciales ubicados en los estados de Michoacán y Coahuila. Antes de concluir la adquisición, la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. ya era titular del 5% del capital social de dicha sociedad. Como resultado de la adquisición, WALPG MEX I, S. de R. L. de C. V., indirectamente, es una subsidiaria 100% propiedad del Grupo.

- Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (antes Fideicomiso Irrevocable número F/306606, “el Fideicomiso”, o “Fideicomiso CKD”) se constituyó el 14 de mayo de 2012 para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los “Certificados”). La inversión en certificados en fideicomisos de proyecto se ha realizado en los siguientes vehículos de inversión.

    - PG CKD A F/00927
    - PG CKD B F/00928
    - PG CKD C F/00929
    - PG CKD D F/00930

- PG CKD E F/00936
- PG CKD F/00938
- PG CKD F F/00937
- PG CKD G F/00972
- PG CKD H F/00973
- PG CKD I F/00974
- PG CKD J F/00975
- PG CKD K F/00976
- PG CKD L F/00977
- PG CKD M F/00978
- PG CKD N F/00979
- PG CKD O F/00980
- PG CKD P F/00981
- PG CKD Q F/1067
- PG CKD R F/1068
- PG CKD S F/1069
- PG CIB/2100
- PG CIB/2101

Los fideicomisos anteriores tienen como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

El Fideicomiso liquidará sus activos a partir del séptimo año con dos años posteriores para realizar la desinversión, a su discreción y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y sub-vehículos de inversión creados en México ("Vehículos" o "Vehículos de Proyecto"), distribuir y administrar los activos atribuibles a los Fideicomisarios, realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales.

(2)Bases de preparación

(a)Declaración sobre cumplimiento-

Estos estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB por sus siglas en inglés).

(b)Bases de medición-

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por las partidas que se mencionan a continuación, las cuales se miden a valor razonable.

Partida	**Nota**
Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas	Valor razonable
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	Valor razonable
Propiedades de inversión	Valor razonable
Honorario por desempeño inmobiliario	Valor razonable
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Valor razonable
Pagos basados en acciones	Valor razonable

i. Costo histórico-

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable-

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo, o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado, utilizando otra técnica de valuación.

(c)Presentación del estado consolidado de resultado integral-

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina “Estado consolidado de resultado integral”.

La Compañía elaboró sus estados consolidados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara.

También, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, los costos y gastos de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo.

(d)Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos ("$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo. Cuando se hace referencia a dólares o "US" o "USD", se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América.

Toda la información financiera presentada en pesos o dólares, ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. Debido al redondeo, los porcentajes pueden no reflejar con precisión las cifras absolutas.

(e)Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros consolidados, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

1)Juicios:

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en la siguiente nota:

i. Nota 3(a) Consolidación: determinación de si el Grupo tiene control de facto sobre una participada.

2)Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 30 de septiembre de 2021 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

i. Valor razonable de instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas.
ii. Valor razonable de la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
iii. Valor razonable de la propiedad de inversión.
iv. Deterioro.
v. Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
vi. Valor razonable del honorario por desempeño inmobiliario.
vii. Compromisos y contingencias.
viii. Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
ix. Activos por impuestos a la utilidad diferidos.

x. Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

i. Mediciones de valor razonable-

Algunos de los activos de la Compañía se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. El Consejo de Administración de la Compañía estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas e Inversiones reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Compañía para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las Normas, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Se utilizan precios de cotización (no-ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;

- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios);

- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Instrumentos financieros derivados;
- Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes;
- Propiedades de inversión;
- Inversión en compañías y fideicomisos asociados;
- Honorario por desempeño inmobiliario;
- Pagos basados en acciones.

(3) Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran en la hoja siguiente se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo.

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i.Subsidiarias-

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Compañía:

- *Tiene poder sobre la inversión*
- *Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y*
- *Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.*

La Compañía reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Compañía tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se muestra a continuación:

	Participación %		
Compañía	*2022*	*2021*	Actividad
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.	100	100	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto,

			inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Proyectos y Desarrollos Velintonia, S. de R. L. de C. V. (Antes Edificaciones Planigrupo)	100	100	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

AP Planigrupo Ramos Arizpe S de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	100	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, (según corresponda) se muestra a continuación:

Vehículos	Participación % 2022	2021	Actividad
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	56.19	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	56.19	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100	100	Sin actividad

ii.Adquisiciones de participaciones no controladoras-

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

iii.Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Compañía, así como las utilidades no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las utilidades no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(b)Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes-

La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Las otras inversiones permanentes corresponden a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R.L. de C.V., donde la Compañía solo es propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tiene influencia significativa. Derivado de que una determinación confiable del valor razonable de las Inversiones en compañías y fideicomisos asociados y otras Inversiones Permanentes no puede ser efectuada, la Administración mantiene estas Inversiones reconocida a costo.

(c)Combinación de negocios-

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control. El control es el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se toman en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

La Compañía mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

- el valor razonable de la contraprestación transferida, más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida, menos
- el monto reconocido neto (generalmente, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de capital, incurridos por la Compañía en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

(d)Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más/menos, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

– El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

– Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medida a valor razonable con cambios en resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

–las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
–cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Grupo;
–los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
–cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
–la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera lo que se muestra en la hoja siguiente.

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-Características de pago anticipado y prórroga; y

-Términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o

	dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en moneda extranjera y tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

El Grupo designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura para cubrir la variabilidad en los flujos de efectivo asociados con transacciones previstas altamente probables derivados de cambios en tasas de cambio y tasas de interés y ciertos pasivos financieros derivados y no derivados como coberturas del riesgo de moneda extranjera en una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al inicio de relaciones de cobertura designadas, el Grupo documenta el objetivo y estrategia de gestión de riesgos para emprender la cobertura. El Grupo también documenta la relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta y el instrumento de cobertura se compensen entre sí.

Coberturas de flujos de efectivo

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales y se presenta en la reserva de cobertura. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado que se reconoce en otro resultado integral se limita al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta, determinado sobre una base del valor presente, desde el inicio de la cobertura. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

El Grupo designa solo el cambio en el valor razonable del elemento al contado de los contratos a término como el instrumento de cobertura en las relaciones de cobertura de flujo de efectivo. El cambio en el valor razonable del elemento a término de los contratos a término en moneda extranjera (puntos forward) se contabiliza por separado como un costo de la cobertura y se reconoce en una reserva de costos de cobertura dentro del patrimonio.

Cuando la transacción prevista cubierta posteriormente resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, como inventarios, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se incluye directamente en el costo inicial de la partida no financiera cuando se reconoce.

Para todas las otras transacciones previstas cubiertas, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura es reclasificado en resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si la partida cubierta deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de coberturas o el instrumento de cobertura se vende, expira, es terminado o se ejerce, la contabilidad de coberturas se discontinúa prospectivamente. Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas para las coberturas de flujos de efectivo, el importe que se ha acumulado en la reserva de cobertura permanece en el patrimonio hasta que, en el caso de la cobertura de una transacción que resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, se incluye en el costo de la partida no financiera en el reconocimiento inicial o, en el caso de otras coberturas de flujos de efectivo, se reclasifica en resultados en el mismo período o períodos en los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si se deja de esperar que los flujos de efectivo futuros cubiertos ocurran, los importes que se han acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se reclasificarán inmediatamente al resultado.

(e)Deterioro del valor-

i. *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

– los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales (incluidos en las cuentas por cobrar por arrendamiento) siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro. El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de propiedades de inversión y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier crédito mercantil distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en el crédito mercantil no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(f)Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar-

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto Sobre la Renta (ISR), ISR retenido bancario y deudores diversos.

(g)Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos por servicios y seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia y anticipos para servicios de mantenimiento y remodelación menores de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(h)Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son realizadas cada trimestre para determinar el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fueron valuadas a su costo de adquisición. Las propiedades de inversión adquiridas en combinación de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por la Administración de la Compañía. Las ganancias o pérdidas no realizadas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el período en que se originan en el estado consolidado de resultados.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la propiedad. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados en el período en que la propiedad se da de baja.

(i)Mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones-

i.Reconocimiento y medición

Las partidas de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones, se valúan a su costo menos depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Si elementos o partes significativas del mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones tienen vidas útiles diferentes, estas son contabilizadas como activos por separado (componentes mayores) del mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones.

El costo incluye gastos que van directamente atribuibles a la adquisición; el costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso.

Un elemento de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados dentro de otros ingresos y gastos.

ii. Depreciación y amortización-

La depreciación se calcula para castigar el costo de los elementos de mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones menos sus valores residuales estimados, usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados.

Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones	(*)
Equipo de cómputo	30%

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario, sobre una base prospectiva.

(*) Las mejoras y adaptaciones se amortizan durante el período útil de la mejora o al término del contrato de arrendamiento de oficinas, el que sea menor.

(j)Otros activos-

i. *Otros activos adquiridos en una combinación de negocios (marcas)-*

Cuando se adquieren otros activos en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, la marca adquirida en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro que resulte de pruebas anuales o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro, sobre la misma base que los otros activos que se adquieren de forma separada.

ii. *Baja de otros activos-*

Los otros activos se darán de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de la marca, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja.

(k)Provisiones-

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Una provisión se valúa al valor presente de los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar, como un activo, si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(l)Honorario por desempeño inmobiliario-

El honorario por desempeño inmobiliario que se menciona en la nota 19 se determina aplicando la “cascada de pagos”, detallada en dicha nota, a los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, los retornos preferentes y el costo de la línea de liquidez, así como los valores razonables de la propiedad de inversión a la fecha de determinación.

(m)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas en base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar bajo el bono en efectivo a corto plazo o los planes de participación de los empleados en las utilidades si la compañía posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada confiablemente.

ii.Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

iii.Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si la compañía ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Si los beneficios son pagaderos más de 12 meses después del período del balance, éstos son descontados a su valor presente.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 8.25%; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 5% en ambos años; para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios del plan es aproximadamente de 16 años.

iv.Acuerdos de pagos basados en acciones-

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Compañía se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la nota 22(d).

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pago basado en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período

de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

(n)Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)-

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos y costos de operación.

(o)Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-

La inversión que realizaron los tenedores y los fideicomitentes en el Fideicomiso CKD, que incluyen únicamente las aportaciones realizadas por otros tenedores y fideicomitentes distintos a aquellos que participan en el capital social de la Compañía, para la inversión en los certificados de Vehículos de Proyecto se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 32. El Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

(p)Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión-

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión y ha clasificado estos arrendamientos como operativos ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los activos. La nota 13 incluye información sobre los arrendamientos operativos de propiedades de inversión.

i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales, anticipos por rentas, derechos de arrendamiento y depósitos en garantía

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios.

Los anticipos por rentas y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso durante la vida del contrato de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente.

Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

(q)Arrendamientos-

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento, como se menciona más adelante en esta nota.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

-Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

-Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

-Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y

-El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo.

Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que el Grupo aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo reconoce lo pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los "Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento".

(r)Transacciones en moneda extranjera-

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de la Compañía al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

(s)Costos e ingresos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda, deducidos de los importes capitalizados, gastos por intereses de arrendamiento y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en los estados consolidados de resultados.

(t)Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))-

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

Los gastos por impuestos a la utilidad representan la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. Impuestos a la utilidad sobre base legal-

El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa.

ii. Impuestos a la utilidad diferidos-

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Entidades sin personalidad jurídica propia (fideicomisos) no sujetas a impuestos

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso.

La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o la retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

(u)Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(v)Información por segmentos-

Los resultados de operación que son revisados de forma regular por el tomador de decisiones operativas para el Grupo de entidades consolidadas no requieren distinguir sobre segmentos de negocio para decidir sobre los recursos que deban asignarse a algún segmento para evaluar su rendimiento, ni se dispone de información financiera diferenciada. Consecuentemente, las entidades consolidadas actualmente aún no tienen segmentos operativos como se define en la NIIF 8 *"Segmentos operativos"*.

(w)Capital social-

Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión netos de impuestos a la utilidad.

(x)Utilidad por acción-

El cálculo de la utilidad básica por acción se basó en la utilidad atribuible a los accionistas controladores y un número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se integran como sigue:

	2022	**2021**
Efectivo y equivalentes de efectivo circulante	382,081	526,049

Efectivo restringido [1]	118,135	99,848
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 500,216	$ 625,897

[1] El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con los contratos de préstamos y equivale de dos a tres pagos mensuales del principal e intereses de los préstamos; el fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que estas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada será devuelta al Grupo.

(5) Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2022	2021
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$ 723,889	$ 702,852
Otras inversiones permanentes	14,550	14,550
	$ 738,039	$ 717,402

a) Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002:

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 al 30 de septiembre de 2022:

Inversión inicial en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	$ 717,402
Distribuciones de los tenedores y fideicomitentes	(31,594)
Distribuciones de Impuesto sobre la renta	(20,080)
Cambios en el valor razonable no realizados *	72,311
	$ 738,039

* La técnica de valuación utilizada para estas inversiones se considera Nivel 3.

b) Otras inversiones permanentes:

El saldo de las otras inversiones permanentes ascendió a $14,550 al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

La Compañía es propietaria del 100% de Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V., cuyos principales activos son dos centros comerciales ubicados en México.

La Compañía es propietaria del 5% de CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V. la cual tiene como principal activo un terreno.

(6) Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2022, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

Centro comercial	$ 7,063,314
Terreno	3,853,170
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión	1,933,350
Total de propiedades de inversión	$ 12,849,834

Medición del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2022 fue determinado por la Administración con el apoyo de peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración, mismo que es revisado y aprobado por la administración del Grupo.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas utilizadas.

a) Técnica de valoración

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.

b) Variables no observables significativas

•Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada.

•Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (down time) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.

•Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

c) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

•El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
•Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
•La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
•Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
•La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
•Tasas de descuento utilizada (rango de 11.8% a 13.7%) es un costo de capital promedio ponderado ("CCPP" o "WACC" por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 30 de septiembre de 2022.

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 30 de septiembre de 2022:

Saldo al 31 de diciembre de 2021	$ 12,345,701
Adiciones	191,240
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	312,893
Total de propiedades de inversión	$ 12,849,834

(7) Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2022 fue como se muestra a continuación:

Valor en libros

Saldo total de la deuda al 1º de enero de 2022	$	6,367,170
Prestamos adicionales		425,000
Pagos efectuados		(255,692)
Saldo total de la deuda al 30 de septiembre de 2022		6,536,478
Menos vencimientos circulantes		(1,712,664)
Deuda a largo plazo	$	4,823,814

Las disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados se realizaron de la siguiente manera:

En julio de 2019, la subsidiaria Fideicomiso PG /1067 y Fideicomiso PG /1068, celebró una propuesta con HSBC, para el refinanciamiento del crédito de fecha 09 de julio de 2014 (fecha de desembolso) anteriormente financiado con HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.1%, con vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de vencimiento, por un total de $214,900.

En febrero de 2019, la subsidiaria Fideicomiso Puebla CIB /2013, celebró una propuesta con Sabadell, S. A., para el refinanciamiento del crédito de fecha 13 de enero de 2014 (fecha de desembolso) anteriormente financiado con HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.75%, con vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de vencimiento, por un total de $85,000.

Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.25 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha cumplido con todas las obligaciones.

(8) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

El 18 de mayo de 2012, el Fideicomiso CKD llevó a cabo la emisión y oferta pública de 24,752,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de $100 cada uno, por una emisión total de $2,475,200. Adicionalmente, Planigrupo Management, una subsidiaria del Grupo y el Co-Inversionista Walton aportaron $1,247 cada uno.

A continuación, se presenta una conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes:

Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	$	960,336
Distribuciones efectuadas durante el periodo		(59,146)
Participación de los resultados del periodo		56,010
Total de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al 31 de diciembre de 2021	$	957,200
Distribuciones efectuadas durante el periodo		(119,877)
Participación de los resultados del periodo	38,595	
Total de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 30 de septiembre de 2022	$	875,918

Los efectos del incremento (disminución) en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes serán reflejados en el resultado de la actividad total del Grupo que se presenta de forma integral en los estados consolidados de resultados incluyendo los resultados de las actividades de las otras entidades que integran el Grupo.

Las estimaciones de valor razonable de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es propiedad de inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores de bienes raíces independientes y revisados y aprobados por la Administración del Grupo. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo.

Los efectos de incremento (disminución) en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes son reflejados en el resultado total del Grupo que se presenta en los estados consolidados de resultados, incluido en los resultados de las actividades de las otras entidades que integran el Grupo. Los estados consolidados de resultados incluyen la segregación de dichos efectos.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Solo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso.

En caso que los activos netos atribuibles a los fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores de los mismos no

tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

No obstante, lo anterior, los certificados darán a los Tenedores el derecho de recibir las distribuciones, en el entendido de que, por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

Los costos relacionados con la emisión, representan los costos de la constitución, estructuración y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(9) Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
- Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto (Modificación a la NIIF 10 y NIC 28).

Disponible para adopción opcional/ fecha de vigencia postergada indefinidamente

- Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28).

Definición de material: Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8

El IASB realizó modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros y NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores las cuales utilizan una definición consistente de materialidad en todas las Normas Internacionales de Información Financiera y en el Marco Conceptual para la Información Financiera, esta aclara cuándo la información es material e incorpora algunas guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

En particular, las modificaciones aclaran:

•que la referencia a ocultar información aborda situaciones en las que el efecto es similar a omitir o falsear esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y

•el significado de 'usuarios primarios de los estados financieros de propósito general' a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como 'inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales' que deben basarse en los estados financieros de propósito general para obtener gran parte de la información financiera que necesitan.

Definición de negocio: Modificación a la NIIF 3.

La definición modificada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que en conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de crear una salida. La definición del término "salida" se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los retornos en forma de bajos costos y otros beneficios económicos.

Las modificaciones probablemente resultarán en que más adquisiciones sean contabilizadas como adquisiciones de activos.

Marco conceptual para la información financiera revisado.

El IASB ha emitido un Marco conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera
- restablecer la prudencia como componente de la neutralidad
- definir a una entidad que informa, que puede ser una entidad legal o una parte de una entidad
- revisar las definiciones de un activo y un pasivo
- eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar guías sobre la baja de cuentas
- añadir guías sobre diferentes bases de medición, y
- indicar que la utilidad o pérdida es el indicador principal de desempeño y que, en principio, los ingresos y gastos en otros ingresos integrales deben reciclarse cuando esto mejore la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

No se realizarán cambios a ninguna de las normas contables actuales. Sin embargo, las entidades que se basan en el Marco para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones que de otra manera no se tratan en las normas contables deberán aplicar el Marco revisado a partir del 1 de enero de 2020. Estas entidades deberán considerar si sus políticas contables siguen siendo apropiadas según el Marco revisado.

Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto: Modificaciones a la NIIF 10 y 28.

El IASB hizo modificaciones limitadas de alcance a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".

Las modificaciones aclaran el tratamiento contable para la venta o contribución de activos entre el inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende si activos no monetarios son vendidos o contribuidos a la asociada o negocio conjunto constituyen un "Negocio" (como se define en la NIIF 3 Combinación de negocios).

Donde los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista reconocerá en su totalidad la ganancia o pérdida obtenida en la venta o contribución del activo. Si el activo no cumple con la definición de un negocio, la ganancia o pérdida se reconoce por el inversionista solo por el porcentaje de participación de los otros inversionistas en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican prospectivamente.

** En diciembre de 2015 el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta la fecha en que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de participación.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 3T22

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 Anuncia 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").

EVENTO RELEVANTE

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.

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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran en la hoja siguiente se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo.

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i.Subsidiarias-

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Compañía:

- *Tiene poder sobre la inversión*
- *Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y*
- *Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.*

La Compañía reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Compañía tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se muestra a continuación:

Participación %

Compañía	*2022*	*2021*	Actividad
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.	100	100	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Proyectos y Desarrollos Velintonia, S. de R. L. de C. V. (Antes Edificaciones Planigrupo)	100	100	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe S de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	100	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, (según corresponda) se muestra a continuación:

Vehículos	Participación % 2022	2021	Actividad
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	56.19	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	56.19	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100	100	Sin actividad

ii.Adquisiciones de participaciones no controladoras-

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

iii.Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Compañía, así como las utilidades no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las utilidades no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(b)Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes-

La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Las otras inversiones permanentes corresponden a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R.L. de C.V., donde la Compañía solo es propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tiene influencia significativa. Derivado de que una determinación confiable del valor razonable de las Inversiones en compañías y fideicomisos asociados y otras Inversiones Permanentes no puede ser efectuada, la Administración mantiene estas Inversiones reconocida a costo.

(c)Combinación de negocios-

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control. El control es el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se toman en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

La Compañía mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

- el valor razonable de la contraprestación transferida, más
- el monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más
- si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida, menos
- el monto reconocido neto (generalmente, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio.

La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de capital, incurridos por la Compañía en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

(d)Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más/menos, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

– El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

– Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medida a valor razonable con cambios en resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

–las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
–cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia del Grupo;
–los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
–cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y
–la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera lo que se muestra en la hoja siguiente.

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-Características de pago anticipado y prórroga; y

-Términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o

	dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en moneda extranjera y tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

El Grupo designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura para cubrir la variabilidad en los flujos de efectivo asociados con transacciones previstas altamente probables derivados de cambios en tasas de cambio y tasas de interés y ciertos pasivos financieros derivados y no derivados como coberturas del riesgo de moneda extranjera en una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al inicio de relaciones de cobertura designadas, el Grupo documenta el objetivo y estrategia de gestión de riesgos para emprender la cobertura. El Grupo también documenta la relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta y el instrumento de cobertura se compensen entre sí.

Coberturas de flujos de efectivo

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales y se presenta en la reserva de cobertura. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado que se reconoce en otro resultado integral se limita al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta, determinado sobre una base del valor presente, desde el inicio de la cobertura. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

El Grupo designa solo el cambio en el valor razonable del elemento al contado de los contratos a término como el instrumento de cobertura en las relaciones de cobertura de flujo de efectivo. El cambio en el valor razonable del elemento a término de los contratos a término en moneda extranjera (puntos forward) se contabiliza por separado como un costo de la cobertura y se reconoce en una reserva de costos de cobertura dentro del patrimonio.

Cuando la transacción prevista cubierta posteriormente resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, como inventarios, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se incluye directamente en el costo inicial de la partida no financiera cuando se reconoce.

Para todas las otras transacciones previstas cubiertas, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura es reclasificado en resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si la partida cubierta deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de coberturas o el instrumento de cobertura se vende, expira, es terminado o se ejerce, la contabilidad de coberturas se discontinúa prospectivamente. Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas para las coberturas de flujos de efectivo, el importe que se ha acumulado en la reserva de cobertura permanece en el patrimonio hasta que, en el caso de la cobertura de una transacción que resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, se incluye en el costo de la partida no financiera en el reconocimiento inicial o, en el caso de otras coberturas de flujos de efectivo, se reclasifica en resultados en el mismo período o períodos en los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si se deja de esperar que los flujos de efectivo futuros cubiertos ocurran, los importes que se han acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se reclasificarán inmediatamente al resultado.

(e)Deterioro del valor-

i. *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

– los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales (incluidos en las cuentas por cobrar por arrendamiento) siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro. El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de propiedades de inversión y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier crédito mercantil distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en el crédito mercantil no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(f)Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar-

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto Sobre la Renta (ISR), ISR retenido bancario y deudores diversos.

(g)Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos por servicios y seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia y anticipos para servicios de mantenimiento y remodelación menores de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(h)Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son realizadas cada trimestre para determinar el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fueron valuadas a su costo de adquisición. Las propiedades de inversión adquiridas en combinación de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por la Administración de la Compañía. Las ganancias o pérdidas no realizadas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el período en que se originan en el estado consolidado de resultados.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la propiedad. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados en el período en que la propiedad se da de baja.

(i)Mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones-

i.Reconocimiento y medición

Las partidas de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones, se valúan a su costo menos depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Si elementos o partes significativas del mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones tienen vidas útiles diferentes, estas son contabilizadas como activos por separado (componentes mayores) del mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones.

El costo incluye gastos que van directamente atribuibles a la adquisición; el costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso.

Un elemento de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados dentro de otros ingresos y gastos.

ii. Depreciación y amortización-

La depreciación se calcula para castigar el costo de los elementos de mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones menos sus valores residuales estimados, usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados.

Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones	(*)
Equipo de cómputo	30%

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario, sobre una base prospectiva.

(*) Las mejoras y adaptaciones se amortizan durante el período útil de la mejora o al término del contrato de arrendamiento de oficinas, el que sea menor.

(j)Otros activos-

i. *Otros activos adquiridos en una combinación de negocios (marcas)-*

Cuando se adquieren otros activos en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, la marca adquirida en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro que resulte de pruebas anuales o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro, sobre la misma base que los otros activos que se adquieren de forma separada.

ii. *Baja de otros activos-*

Los otros activos se darán de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de la marca, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja.

(k)Provisiones-

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Una provisión se valúa al valor presente de los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar, como un activo, si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(l)Honorario por desempeño inmobiliario-

El honorario por desempeño inmobiliario que se menciona en la nota 19 se determina aplicando la “cascada de pagos”, detallada en dicha nota, a los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, los retornos preferentes y el costo de la línea de liquidez, así como los valores razonables de la propiedad de inversión a la fecha de determinación.

(m)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas en base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar bajo el bono en efectivo a corto plazo o los planes de participación de los empleados en las utilidades si la compañía posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada confiablemente.

ii.Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

iii.Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si la compañía ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Si los beneficios son pagaderos más de 12 meses después del período del balance, éstos son descontados a su valor presente.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 8.25%; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 5% en ambos años; para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios del plan es aproximadamente de 16 años.

iv.Acuerdos de pagos basados en acciones-

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Compañía se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la nota 22(d).

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pago basado en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período

de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

(n)Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)-

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos y costos de operación.

(o)Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-

La inversión que realizaron los tenedores y los fideicomitentes en el Fideicomiso CKD, que incluyen únicamente las aportaciones realizadas por otros tenedores y fideicomitentes distintos a aquellos que participan en el capital social de la Compañía, para la inversión en los certificados de Vehículos de Proyecto se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 32. El Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

(p)Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión-

El Grupo arrienda sus propiedades de inversión y ha clasificado estos arrendamientos como operativos ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los activos. La nota 13 incluye información sobre los arrendamientos operativos de propiedades de inversión.

i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales, anticipos por rentas, derechos de arrendamiento y depósitos en garantía

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios.

Los anticipos por rentas y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso durante la vida del contrato de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente.

Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

(q)Arrendamientos-

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento, como se menciona más adelante en esta nota.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

-Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

-Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

-Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y

-El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo.

Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que el Grupo aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo reconoce lo pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los "Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento".

(r)Transacciones en moneda extranjera-

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de la Compañía al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio a esa fecha. La ganancia o pérdida cambiaria de partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado en la moneda funcional al principio del período, ajustado por pagos e intereses efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertida al tipo de cambio al final del período que se reporta. Las diferencias cambiarias derivadas de la conversión se reconocen en los resultados del ejercicio.

(s)Costos e ingresos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda, deducidos de los importes capitalizados, gastos por intereses de arrendamiento y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en los estados consolidados de resultados.

(t)Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))-

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

Los gastos por impuestos a la utilidad representan la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. Impuestos a la utilidad sobre base legal-

El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa.

ii. Impuestos a la utilidad diferidos-

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Entidades sin personalidad jurídica propia (fideicomisos) no sujetas a impuestos

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso.

La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o la retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

(u)Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(v)Información por segmentos-

Los resultados de operación que son revisados de forma regular por el tomador de decisiones operativas para el Grupo de entidades consolidadas no requieren distinguir sobre segmentos de negocio para decidir sobre los recursos que deban asignarse a algún segmento para evaluar su rendimiento, ni se dispone de información financiera diferenciada. Consecuentemente, las entidades consolidadas actualmente aún no tienen segmentos operativos como se define en la NIIF 8 *"Segmentos operativos"*.

(w)Capital social-

Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión netos de impuestos a la utilidad.

(x)Utilidad por acción-

El cálculo de la utilidad básica por acción se basó en la utilidad atribuible a los accionistas controladores y un número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros intermedios consolidados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 "Información Financiera Intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021. En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, la Compañía ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compañía prepare su juego completo de estados financieros consolidados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2022, existe la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para reflejar los cambios en las NIIF