# Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración ..... 2
[110000] Información general sobre estados financieros ..... 42
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante ..... 43
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto ..... 45
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos ..... 46
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto ..... 48
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual ..... 50
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior ..... 53
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera ..... 56
[700002] Datos informativos del estado de resultados ..... 57
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses ..... 58
[800001] Anexo - Desglose de créditos ..... 59
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera ..... 61
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto ..... 62
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados ..... 63
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable ..... 80
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos ..... 84
[800500] Notas - Lista de notas ..... 85
[800600] Notas - Lista de políticas contables ..... 88
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 ..... 89

# [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

## Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2022

**Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 22 de febrero de 2023** – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (BMV: PLANI) ("PLANIGRUPO" o la "Sociedad"), empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México, anuncia sus resultados del cuarto trimestre de 2022 ("4T22") y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 ("2022").

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF", o "IFRS" por sus siglas en inglés), y se expresan en miles de pesos mexicanos ("Ps y/o "$"). Adicionalmente, este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se expresan en miles de pesos mexicanos.

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

### COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

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

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

- **El quebranto de algunos inquilinos** importantes para la empresa, como FAMSA y BESTBUY, así como otros en los giros más afectados como restaurantes y gimnasios.

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

Es importante mencionar que, con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del CKD en el que participábamos como socios. Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO dejó de tener participación en las propiedades denominadas como "Portafolio K8" y "Paseo Puebla" (Ver sección *Eventos Relevantes del Trimestre*), manteniendo control sobre 26 propiedades y participación no controladora de una propiedad. Evento que no afecto nuestra caja, y mantuvo la administración de la CKD y de las propiedades.
Para efectos de comparabilidad, la siguiente información considera los resultados las plazas con participación controladora y no controladora, incluyendo las propiedades que se separaron el 31 de octubre del 2022 como parte de la desinversión del CKD (consultar eventos relevantes del periodo).

***Desempeño 2019 vs. 2022***

- Superamos las expectativas para nuestros niveles de ingresos totales de 2022, logrando estar por arriba a los niveles de pre-pandemia. Estos pasaron de Ps. 1,588.6 en 2019 a Ps. 1,676.8 en 2022.
- También tuvimos un NOI sobresaliente, que incrementó de Ps. 1,287.9 en 2019 a Ps. 1,352.6 en 2022.
- Se logró incrementar la ocupación del portafolio pre-separación de 91.8% a 92.1%, y post-separación de 93.9.7% a 94.3%, comparando los periodos diciembre 2021 vs. diciembre 2022.

***Desempeño 2021 vs. 2022***

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

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

Atentamente,
**Elliott Mark Bross Umann**
Director General de PLANIGRUPO

## HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

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

## HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

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

** Cifras incluyen las plazas que administramos y operamos.*

## PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

| Indicadores Operativos | 4T22 | 4T21 | Var. % |
|---|---|---|---|
| **Totales:** | | | |

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

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

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

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de 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.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO dejó de tener participación en las propiedades denominadas como "Portafolio K8" y "Paseo Puebla" (Ver sección *Eventos Relevantes del Trimestre*), manteniendo control sobre 26 propiedades y participación no controladora de una propiedad. A continuación, se muestran los indicadores financieros y operativos proforma correspondientes a las 27 propiedades de PLANIGRUPO por el año 2022 y el 4T22:

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

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

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de 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.

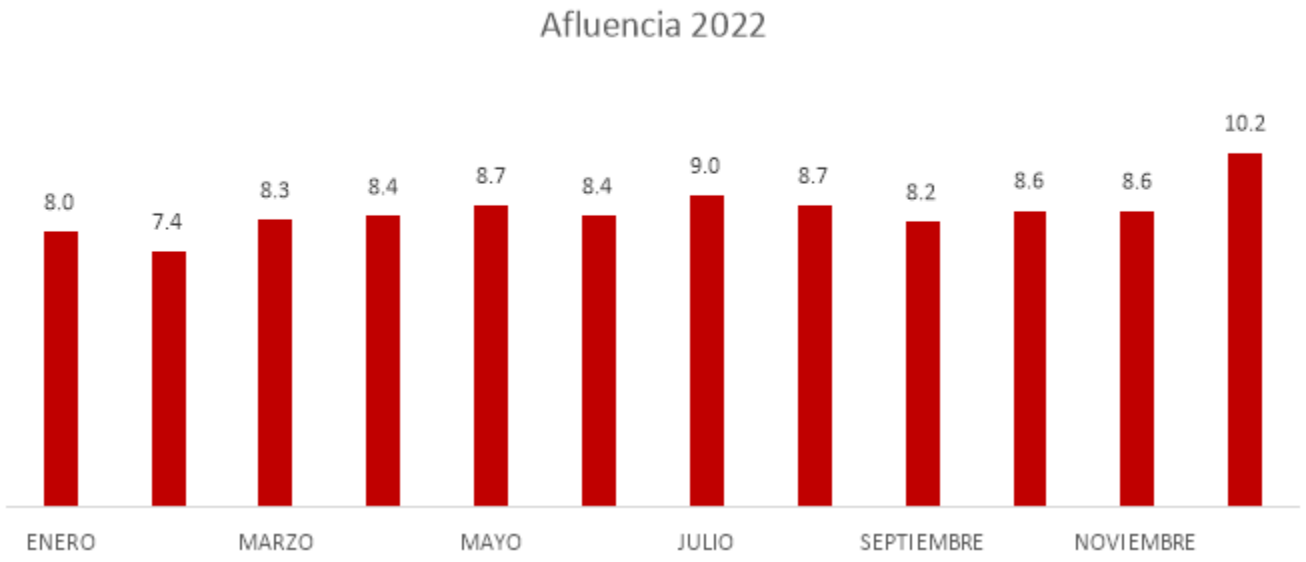
## RESUMEN OPERATIVO

## PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 4T22, PLANIGRUPO contaba con un portafolio de 27 centros comerciales en operación estabilizados, a través de diversos vehículos de propósito específico. Asimismo, administra un portafolio de 9 centros comerciales que hasta el 31 octubre de 2022 era propiedad de PLANIGRUPO, pero que al cierre del 4T22 es propiedad de terceros.

### Afluencia de visitantes

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



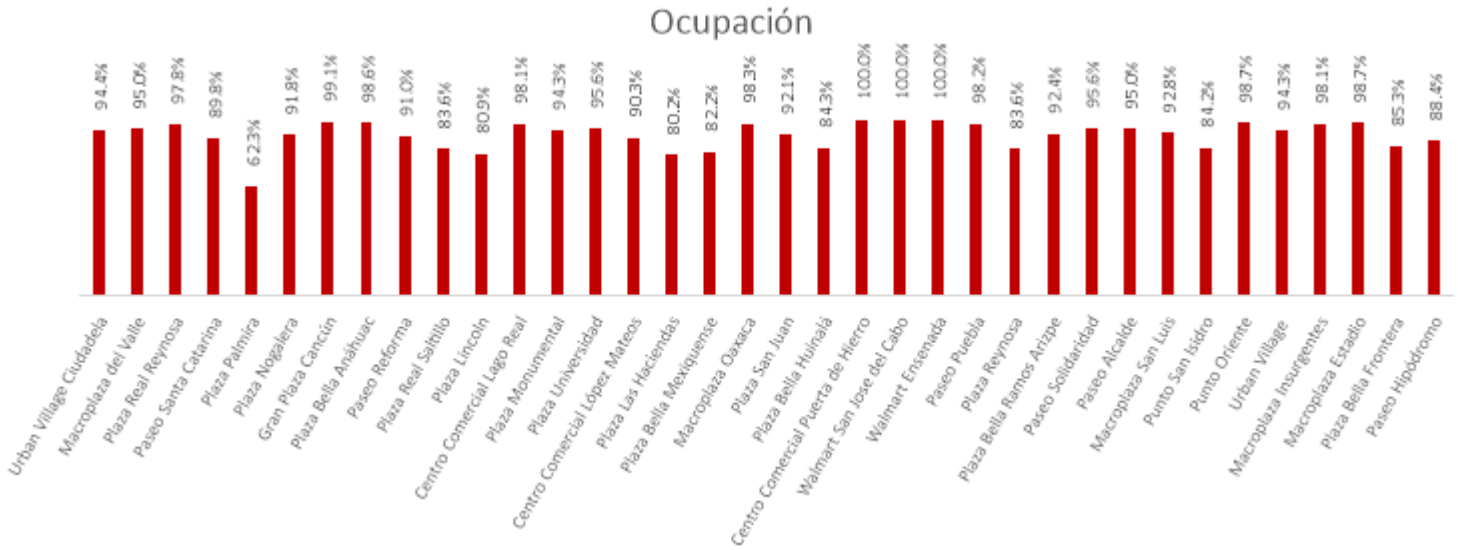

- El avance en vacunación y la disminución en contagios por COVID-19 permitió que, al cierre del 4T22, la totalidad de los estados en México presentaron el semáforo epidemiológico en verde. No obstante, se siguen cumpliendo los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal. Planigrupo permanece vigilante de la evolución de la pandemia, y actuará acorde en caso de algún repunte de contagios o cambio de semáforo epidemiológico en los estados en donde tiene presencia.
- Durante el cuarto trimestre de 2022, continuó la tendencia de recuperación de la afluencia, lo cual afirma la confianza de visitantes por el adecuado manejo de medidas sanitarias, comunicación, y prevención en nuestros centros comerciales.

## Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

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

## Ocupación

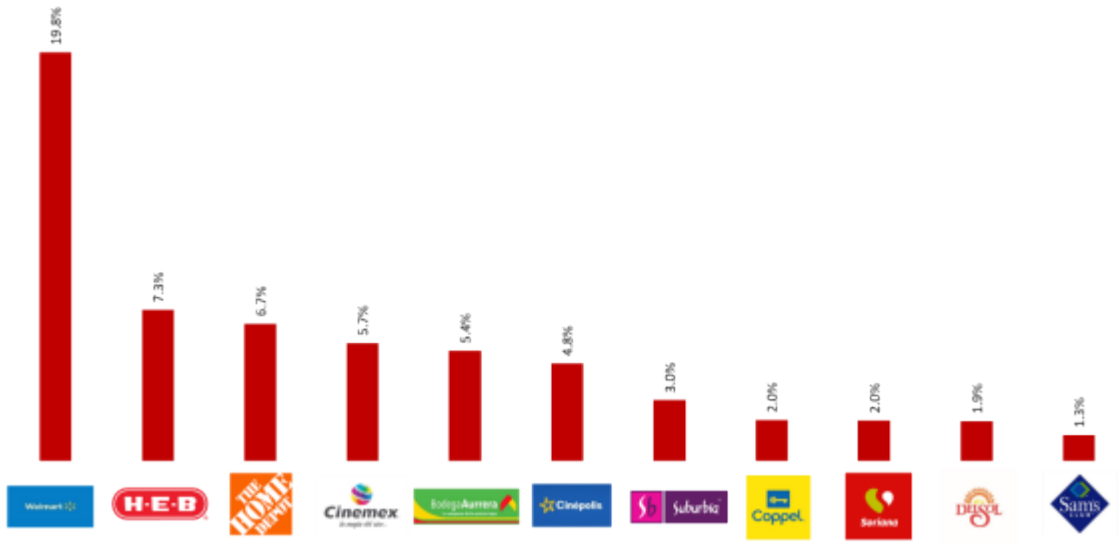
Al 4T22, la tasa de ocupación fue 92.1%, un incremento de 91.8% respecto al mismo trimestre del año anterior. Todas las propiedades se encuentran estabilizadas.

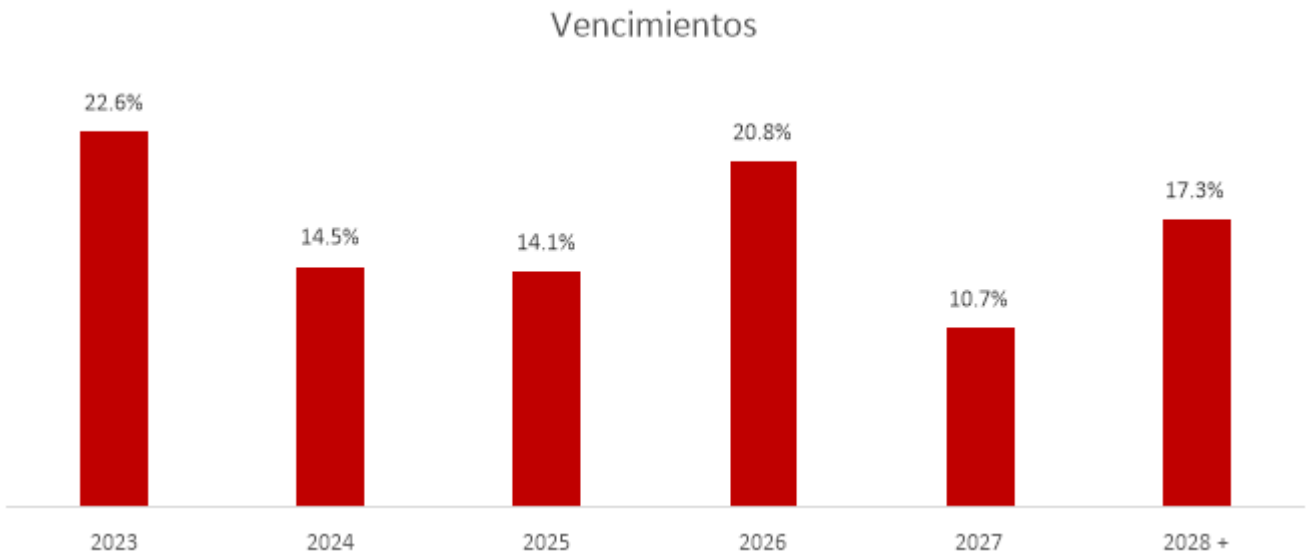



Al cierre del 4T22, las ocupaciones más altas se registraron en los Walmart de San José del Cabo y Ensenada (100.0%), seguidos de Punta Oriente (98.7%) Plaza Real Reynosa, la Macroplaza Oaxaca (98.5%) y la Macroplaza Estadio (98.2%).

## Distribución y Vencimiento de Contratos

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




## Características de los Contratos de Arrendamiento [1]

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

De los 36 centros comerciales, propios y administrados, en operación, y estabilizados, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y 5 centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos

complejos Cinemex en 15 centros comerciales y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario; (ii) el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años.
Al 4T22, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 2.6 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.5 años.

| Propiedades controladas | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 4T22 (Ps.) [1] | % Sobre el total | Ingreso por arrendamiento 2022 (Ps.) [1] | NOI 2022 (Ps.) [1] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urban Village Ciudadela | Jalisco | 2006 | 2010 | dic-14 | 21,005 | 7.27% | 82,725 | 48,796 |
| Macroplaza del Valle | Baja California | 2008 | 2008 | dic-14 | 26,890 | 9.30% | 109,973 | 85,447 |
| Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2005 | 2006 | nov-12 | 24,618 | 8.52% | 86,988 | 63,837 |
| Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 2006 | oct-13 | 18,047 | 6.24% | 70,126 | 55,730 |
| Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2004 | 2006 | oct-13 | 21,427 | 7.41% | 82,602 | 64,403 |
| Centro Comercial Paseo Reforma | Tamaulipas | 2007 | 2008 | dic-14 | 19,711 | 6.82% | 77,292 | 60,055 |
| Centro Comercial Lago Real | Nayarit | 2008 | 2008 | dic-14 | 15,677 | 5.42% | 61,181 | 50,452 |
| Plaza Universidad | Hidalgo | 2005 | 2006 | oct-13 | 10,015 | 3.47% | 39,422 | 26,389 |
| Plaza López Mateos | Chihuahua | 1995 | 1995 | dic-14 | 7,985 | 2.76% | 30,803 | 22,965 |
| Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2013 | 2014 | mar-13 | 19,944 | 6.90% | 77,743 | 64,409 |
| Paseo San Juan | Querétaro | 2012 | 2013 | dic-14 | 3,246 | 1.12% | 13,393 | 8,968 |
| Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 2009 | oct-13 | 5,021 | 1.74% | 19,600 | 11,381 |
| Centro Comercial Puerta de Hierro | Hidalgo | 2006 | 2006 | dic-14 | 3,991 | 1.38% | 16,098 | 12,802 |
| Walmart San Jose del Cabo | Baja California Sur | 2010 | 2010 | jul-14 | 5,936 | 2.05% | 23,194 | 21,876 |
| Walmart Ensenada | Baja California | 2012 | 2012 | jul-14 | 3,209 | 1.11% | 12,227 | 11,279 |
| Plaza Reynosa | Tamaulipas | 1991 | 1995 | dic-14 | 2,279 | 0.79% | 9,350 | 5,761 |
| Paseo Solidaridad | Sonora | 2015 | 2016 | mar-15 | 5,053 | 1.75% | 20,307 | 13,920 |
| Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 2008 | sep-16 | 6,406 | 2.22% | 24,682 | 20,100 |
| Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2014 | 2016 | nov-14 | 11,583 | 4.01% | 42,664 | 33,593 |
| Paseo Alcalde | Jalisco | 2014 | 2016 | ago-14 | 7,080 | 2.45% | 27,155 | 21,178 |
| Punto San Isidro | Jalisco | 2008 | 2009 | nov-17 | 5,776 | 2.00% | 22,270 | 20,028 |
| Punto Oriente | Jalisco | 2007 | 2011 | nov-17 | 6,545 | 2.26% | 26,363 | 20,369 |
| Paseo Hipódromo [1] | Estado de México | 2014 | 2017 | nov-14 | 4,515 | 1.56% | 16,517 | 12,430 |
| Urban Village | Nuevo León | 2015 | 2017 | sep-15 | 21,233 | 7.35% | 80,950 | 66,302 |
| Macroplaza Estadio Morelia | Michoacán | 2011 | 2011 | jul-05 | 8,852 | 3.06% | 35,401 | 29,633 |
| Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 2011 | jul-05 | 2,979 | 1.03% | 11,745 | 8,617 |
| **TOTAL CONTROLADAS [2]** | | | | | **289,023** | **100%** | **1,120,771** | **860,720** |

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

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

| Propiedad con participación no controladora (40%) | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 4T22 (Ps.) | % Sobre el total | Ingreso por arrendamiento 2022 (Ps.) | NOI 2022 (Ps.) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Macroplaza Insurgentes | Baja California | 2006 | 2007 | jul-00 | 28,544 | 100.00% | 111,725 | 71,245 |

La siguiente tabla detalla la información de los centros comerciales que hasta el 31 de octubre de 2022 PLANIGRUPO mantenía participación controladora, y que al 31 de diciembre de 2022 si bien siguen siendo administradas por PLANIGRUPO, ya no cuenta con dicha participación controladora.

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

## Centros comerciales en operación y estabilizados de PLANIGRUPO

| Plaza | Estado | Año de construcción | Año de apertura | Fecha de adquisición | ABR (m2) | % del portafolio | Tasa de ocupación |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urban Village Ciudadela | Jalisco | 2006 | 2010 | dic-14 | 32,571 | 4.18% | 94.43% |
| Macroplaza del Valle | Baja California | 2008 | 2008 | dic-14 | 34,513 | 4.42% | 94.97% |
| Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2005 | 2006 | nov-12 | 37,605 | 4.82% | 89.81% |
| Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 2006 | oct-13 | 41,991 | 5.38% | 91.82% |
| Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2004 | 2006 | oct-13 | 27,046 | 3.47% | 99.12% |
| Paseo Reforma | Tamaulipas | 2007 | 2008 | dic-14 | 40,413 | 5.18% | 91.04% |
| Centro Comercial Lago Real | Nayarit | 2008 | 2008 | dic-14 | 26,590 | 3.41% | 98.14% |
| Plaza Universidad | Hidalgo | 2005 | 2006 | oct-13 | 17,398 | 2.23% | 95.56% |
| Centro Comercial López Mateos | Chihuahua | 1995 | 1995 | dic-14 | 22,192 | 2.84% | 90.31% |
| Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2013 | 2014 | mar-13 | 26,414 | 3.39% | 98.32% |
| Plaza San Juan | Querétaro | 2012 | 2013 | dic-14 | 7,538 | 0.97% | 92.10% |
| Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 2009 | oct-13 | 15,606 | 2.00% | 84.30% |
| Centro Comercial Puerta de Hierro | Hidalgo | 2006 | 2006 | dic-14 | 16,299 | 2.09% | 100.00% |
| Walmart San Jose del Cabo | Baja California Sur | 2010 | 2010 | jul-14 | 9,891 | 1.27% | 100.00% |
| Walmart Ensenada | Baja California | 2012 | 2012 | jul-14 | 9,939 | 1.27% | 100.00% |
| Plaza Reynosa | Tamaulipas | 1991 | 1995 | dic-14 | 8,748 | 1.12% | 83.56% |
| Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 2008 | sep-16 | 15,616 | 2.00% | 92.43% |
| Paseo Solidaridad | Sonora | 2015 | 2016 | mar-15 | 13,319 | 1.71% | 95.56% |
| Paseo Alcalde | Jalisco | 2014 | 2016 | ago-14 | 12,269 | 1.57% | 95.02% |
| Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2014 | 2016 | nov-14 | 19,038 | 2.44% | 92.80% |
| Punto San Isidro | Jalisco | 2008 | 2009 | nov-17 | 8,371 | 1.07% | 84.23% |
| Punto Oriente | Jalisco | 2007 | 2011 | nov-17 | 18,572 | 2.38% | 98.71% |
| Urban Village | Nuevo León | 2015 | 2017 | sep-15 | 28,640 | 3.67% | 94.33% |
| Macroplaza Insurgentes[1] | Baja California | 2006 | 2007 | dic-06 | 55,024 | 7.05% | 98.12% |
| Macroplaza Estadio | Michoacán | 2011 | 2011 | dic-11 | 17,558 | 2.25% | 98.75% |
| Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 2011 | dic-11 | 9,056 | 1.16% | 85.27% |
| Paseo Hipódromo | Estado de México | 2014 | 2017 | nov-14 | 7,510 | 0.96% | 88.42% |

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

Centros comerciales en operación y estabilizados, administrados por PLANIGRUPO

| Plaza | Estado | Año de construcción | Año de apertura | Fecha de adquisición | ABR (m2) | % del portafolio del ABR | Tasa de ocupación |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 2005 | 2005 | may-13 | 35,946 | 4.61% | 97.80% |
| Plaza Palmira | Campeche | 2008 | 2009 | may-13 | 29,230 | 3.75% | 62.34% |
| Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2002 | 2003 | may-13 | 27,391 | 3.51% | 98.58% |
| Plaza Real Saltillo | Coahuila | 1999 | 2000 | may-13 | 16,571 | 2.12% | 83.56% |
| Plaza Lincoln | Nuevo León | 2006 | 2007 | may-13 | 27,880 | 3.57% | 80.91% |
| Plaza Monumental | Chihuahua | 2007 | 2008 | may-13 | 17,261 | 2.21% | 94.30% |
| Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2005 | 2006 | may-13 | 16,545 | 2.12% | 80.17% |
| Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2006 | 2006 | may-13 | 18,789 | 2.41% | 82.15% |
| Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 2013 | mar-13 | 10,747 | 1.38% | 98.17% |

## Principales tiendas ancla

| Centros Comerciales PLANIGRUPO | Estado | Año apertura | ABR m2[1] | Afluencia 4T22 | Anclas |
|---|---|---|---|---|---|
| Urban Village Ciudadela[1] | Jalisco | 2010 | 32,571 | 813,595 | Walmart, Cinépolis y Caliente |
| Macroplaza del Valle | Baja California | 2008 | 34,513 | 1,332,346 | Walmart y Cinépolis |
| Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2006 | 37,605 | 2,052,918 | Walmart, Suburbia y Cinemex |
| Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 41,991 | 1,248,112 | HEB, Cinépolis y Home Depot |
| Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2006 | 27,046 | 1,372,687 | Suburbia, Cinépolis y Walmart* |
| Paseo Reforma | Tamaulipas | 2008 | 40,413 | 1,387,600 | Walmart, Home Depot y Cinépolis. |
| Centro Comercial Lago Real | Nayarit | 2008 | 26,590 | 1,179,764 | Walmart y Cinépolis |
| Plaza Universidad | Hidalgo | 2006 | 17,398 | 922,029 | Bodega Aurrerá |
| Centro Comercial López Mateos | Chihuahua | 1995 | 22,192 | 582,281 | Soriana |
| Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2014 | 26,414 | 1,257,370 | Walmart, Suburbia y Cinemex |
| Plaza San Juan | Querétaro | 2013 | 7,538 | ND[3] | Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot* |
| Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 15,606 | 460,687 | Mi Tienda del Ahorro (HEB) |
| Centro Comercial Puerta de Hierro | Hidalgo | 2006 | 16,299 | ND[3] | Home Depot y Office Max |
| Walmart San Jose del Cabo | Baja California Sur | 2010 | 9,891 | ND[3] | Walmart |
| Walmart Ensenada | Baja California | 2012 | 9,939 | ND[3] | Walmart |
| Plaza Reynosa | Tamaulipas | 1995 | 8,748 | ND[3] | Bodega Aurrerá |
| Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 15,616 | 721,671 | Bodega Aurrerá y Cinemex |
| Paseo Solidaridad | Sonora | 2016 | 13,319 | 332,399 | Tienda Ley y Cinemex |
| Paseo Alcalde | Jalisco | 2016 | 12,269 | 478,784 | Walmart y Cinemex |
| Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2016 | 19,038 | 655,747 | Walmart, Suburbia y Cinépolis |
| Punto San Isidro | Jalisco | 2009 | 8,371 | ND[3] | Superama |
| Punto Oriente | Jalisco | 2011 | 18,572 | ND[3] | Home Depot y Cinépolis |
| Urban Village | Nuevo León | 2017 | 28,640 | 947,061 | HEB y Del Sol |
| Macroplaza Insurgentes[2] | Baja California | 2007 | 55,024 | 3,225,309 | Walmart, Sam's y Cinemex |
| Macroplaza Estadio | Michoacán | 2011 | 17,558 | 603,402 | Walmart y Cinemex |
| Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 9,056 | 299,389 | Bodega Aurrerá |
| Paseo Hipódromo | Estado de México | 2017 | 7,510 | 71,848 | Cinemex |

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla
[1] Propiedad redesarrollada
[2] Propiedades en las que tenemos participación no controladora.
[3] No disponible (ND) dada la configuración de las entradas de la plaza.

| Centros Comerciales administrados | Estado | Año apertura | ABR m2[1] | Afluencia 4T22 | Anclas |
|---|---|---|---|---|---|
| Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 2005 | 35,946 | 1,160,942 | HEB, Cinemex y Home Depot |
| Plaza Palmira | Campeche | 2009 | 29,230 | 518,164 | Chedraui, Cinemex |
| Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2003 | 27,391 | 1,147,191 | HEB y Cinemex |
| Plaza Real Saltillo | Coahuila | 2000 | 16,571 | 1,061,074 | HEB y Cinemex |
| Plaza Lincoln | Nuevo León | 2007 | 27,880 | 988,256 | HEB, Suburbia y Cinemex |
| Plaza Monumental | Chihuahua | 2008 | 17,261 | 715,329 | Walmart y Cinépolis |
| Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2006 | 16,545 | 634,997 | Bodega Aurrerá |
| Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2006 | 18,789 | 780,071 | Bodega Aurrerá y Cinemex |
| Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 10,747 | 423,651 | Walmart |

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla

## EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

1. Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO incrementó su participación al 100% en los siguientes fideicomisos:

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

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

- Fideicomiso Emisor
- PG CKD B F/00928 Puebla Tenedor
- PG CKD CIB/2013 Puebla
- PG CKD F F/00937 Reynosa

- PG CKD G F/00972 Anáhuac
- PG CKD H F/00973 Saltillo
- PG CKD I F/00974 Palmira
- PG CKD J F/00975 Lincoln
- PG CKD J F/00976 Juárez
- PG CKD L F/00977 Huehuetoca
- PG CKD M F/00978 Mexiquense

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

[1] Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

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

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 26 participaciones controladoras y una participación no controladora. También administramos 9 centros comerciales, en los que previamente teníamos participaciones controladoras.

Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

## 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 92.1%, los cuales generaron un NOI consolidado de Ps. 329.2 millones durante el 4T22 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

## 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

***Nota: Las cifras correspondientes a la Situación Financiera y los Resultados de las Operaciones al 31 de diciembre de 2022 y por el año y trimestre terminados en esta fecha consideran la separación y desconsolidación de nueve propiedades a partir del 31 de octubre de 2022, por lo cual no son comparables con la información del año anterior.***

Resultados de las operaciones

### Ingresos

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

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

### Ingreso por rentas fijas

| Integración del ingreso total | 4T22 | 4T21 |
|---|---|---|
| Renta fija | 81.1% | 81.2% |
| Renta variable | 5.2% | 4.3% |
| Mantenimiento | 10.3% | 10.6% |
| Estacionamiento | 1.4% | 2.2% |
| Servicios y otros | 1.9% | 1.6% |
| **Total de ingresos** | **100.0%** | **100.0%** |

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

### Costos y gastos de operación

| Costos y gastos de operación | 2022 | 2021 | Var. % | 4T22 | 4T21 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | 207,985 | 199,038 | 4.5% | 46,300 | 47,948 | (3.4%) |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | 37,220 | 41,484 | (10.3%) | 4,461 | 22,231 | (79.9%) |
| Gastos de administración inmobiliarios | 14,801 | 16,772 | (11.8%) | 2,258 | 4,229 | (46.6%) |
| Sueldos y salarios | 220,802 | 240,052 | (8.0%) | 33,735 | 67,278 | (49.9%) |
| Depreciación y amortización | 12,204 | 16,267 | (25.0%) | 2,868 | 808 | 255.0% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gastos generales | 164,901 | 101,719 | 62.1% | 60,859 | 31,241 | 94.8% |
| **Total** | **657,913** | **615,332** | **6.9%** | **150,481** | **173,735** | **(13.4%)** |

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

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

## Otros ingresos (gastos), neto

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

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos tanto del 2022 como del 4T22, comparados con los mismos periodos del año anterior, Se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes, incluyendo la adopción inicial del valor razonable de las propiedades de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. derivado de la conversión de sus estados financieros de Normas de Información Financiera Mexicanas a NIIF.

## Costo financiero, neto

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

Los incrementos en el costo financiero en el 2022 y el 4T22 fueron ocasionados principalmente por incremento en los gastos por intereses ante el aumento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros.

## Utilidad neta consolidada del periodo

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

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

## Conciliación de Indicadores financieros

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

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

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

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

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

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

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

# ESTADOS FINANCIEROS

## Estados Consolidados de Resultados Trimestrales

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

## Estados Consolidados de Resultados Anuales

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

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

## Situación financiera (balance general)

### Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Las variaciones en los saldos de efectivo se deben principalmente a los pagos efectuados para la adquisición de las partes sociales de la subsidiaria Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.

### Cuentas por cobrar, neto

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

### Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a $497.7 millones, mostrando un incremento de $131.7 millones o 36.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por $366.0 millones. El incremento en el rubro corresponde principalmente a un aumento en los saldos favor de IVA.

### Propiedades de inversión

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

### Mobiliario, equipo y adaptaciones

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

### Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a $776.0 millones, mostrando un incremento de $58.6 millones o 8.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por $717.4 millones. La

variación en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/00979, el cual mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), en el cual se mantiene una participación del 40% y no se tiene control a la fecha de estos estados financieros.

**Instrumentos financieros derivados**

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2022 es de $93.3 millones, que representa un incremento de $86.3 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2021 por $7.0 millones. La variación en este rubro corresponde a las renovaciones y adquisiciones de instrumentos de cobertura mantenidos por Planigrupo, neto de los cargos a resultados y al resultado integral como resultado de la valuación de dichos instrumentos. Cabe señalar que las primas y valores de mercado de nuevas coberturas y coberturas renovadas se han visto afectadas significativamente por el alza acelerada de las tasas de referencia durante los nueve meses transcurridos del año 2022.

**Pasivo circulante**

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

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

## Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

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

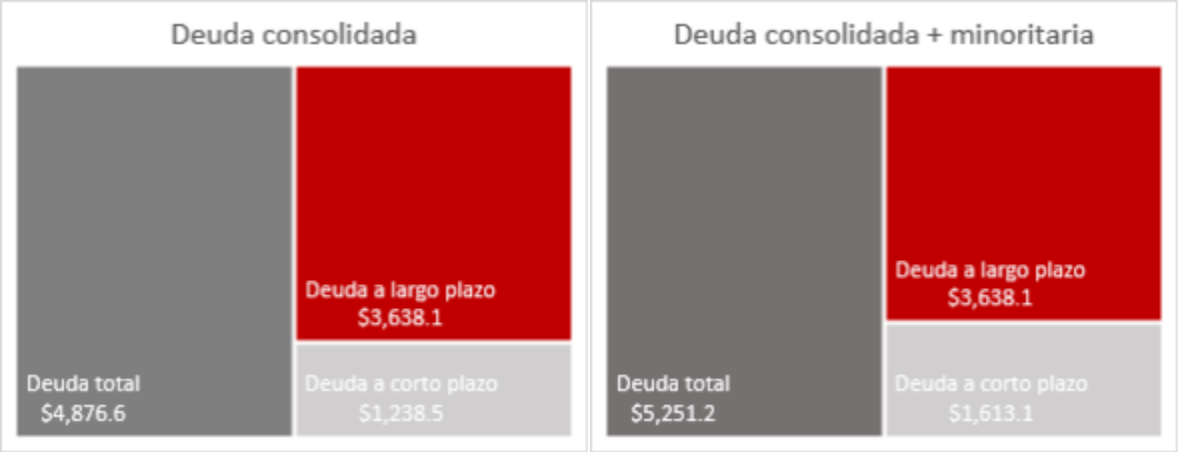
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los refinanciamientos, la separación de las sociedades del CKD así como a la obtención de un crédito con BBVA por $185.0 millones, el cual fue utilizado para la adquisición de las partes sociales de Walpg Mex I, S. de R. L de C. V.

Al 31 de diciembre de 2022 PLANIGRUPO cuenta con un crédito con Metlife México, S. A. que asciende a $758.6 millones, con vencimiento en septiembre 2023, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos, y otro por $328.7 millones con vencimiento en octubre 2023 correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Los contratos de ambos créditos otorgan a Planigrupo la opción de extender por un año el plazo del crédito. La administración de PLANIGRUPO se encuentra en negociaciones con la institución financiera para extender un año más el vencimiento del crédito.

## Perfil de deuda

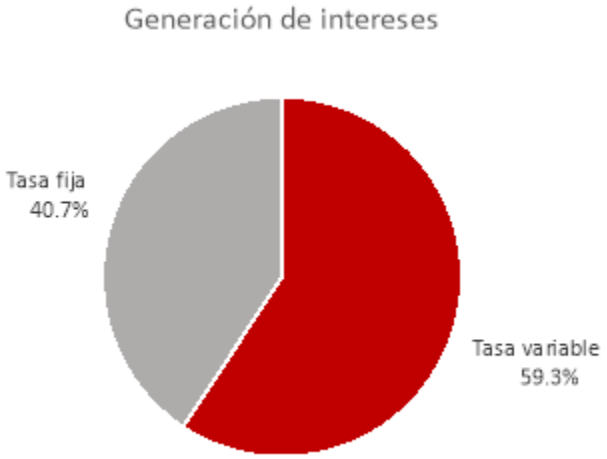
| Institución financiera | Tasa promedio | Moneda | Vencimiento circulante | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 en adelante | Deuda total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Metlife | 11.1% | MXN | 1,118,454 | 15,842 | 17,719 | 19,819 | 1,678,399 | 2,850,233 |
| BBVA | 9.9% | MXN | 70,044 | 68,829 | 93,105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

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

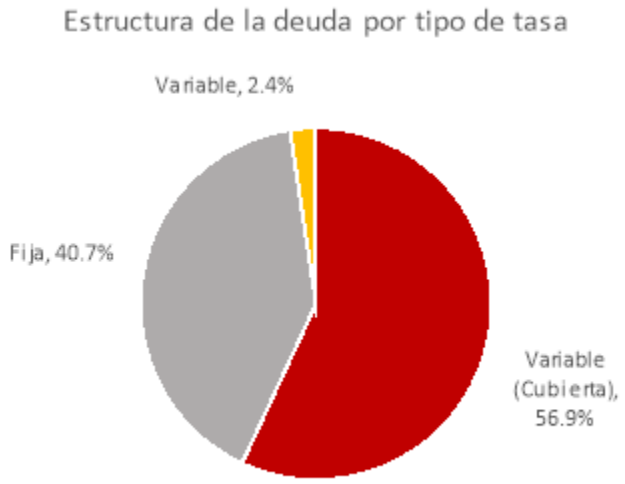


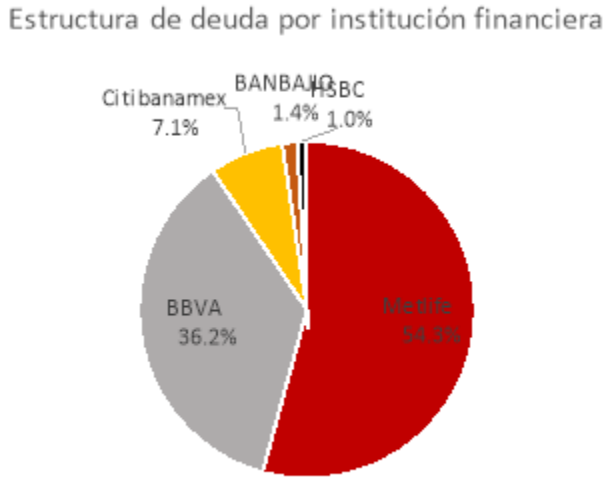

El LTV de PLANIGRUPO al 4T22 fue de 35.3%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora, y de 35.1% considerando la propiedad con participación no controladora.

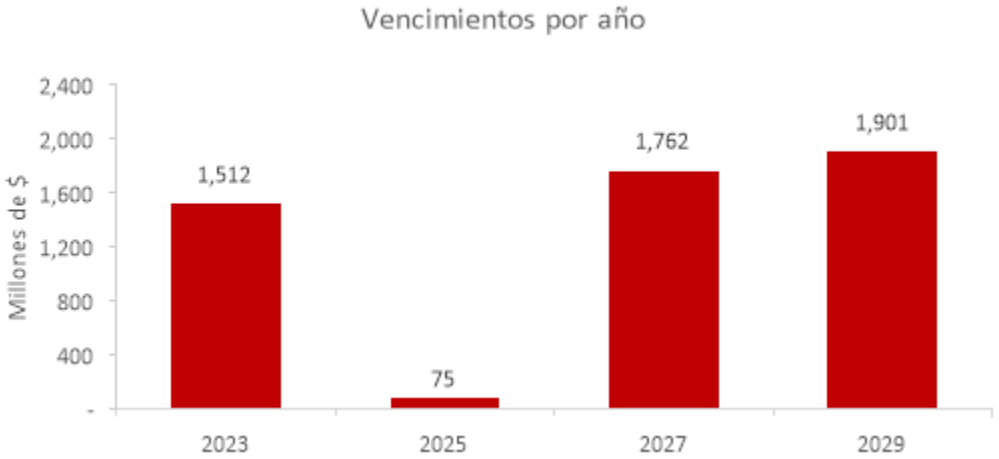
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.



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



**Capital social**

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

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

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

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2022, nuestra liquidez era de $1,056.1 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 8.2% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.

Inversiones de Capital

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

## COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

### Exposición, riesgos y contingencias

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

Al 31 de diciembre de 2022, el 96.0% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo, a un valor razonable de $93.3 millones, una cifra equivalente a 1.9% de nuestros pasivos.

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

### Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

***Factores de Riesgo***

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

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

*Marco de administración de riesgos*

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

***Administración de Riesgos***

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

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

***Riesgo de Tasa de Interés***

Tenemos una exposición a riesgo de mercado por cambios en las tasas de interés. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de PLANIGRUPO deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

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

***Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas***

Al 31 de diciembre de 2022, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.

# Nuestro enfoque ASG

En Planigrupo somos conscientes de los impactos que tenemos en el medio ambiente y la sociedad, así como de nuestro deber fiduciario con todos nuestros grupos de interés.
En materia de ESG, durante 2022:

- Publicamos nuestro **primer reporte de sustentabilidad** que comprende las actividades del año 2021, basado en nuestra **materialidad 2021.**
- Planigrupo continúa implementando **proyectos sociales** en algunos de sus Centros Comerciales, entre los cuales están "**La Escuela más grande del Mundo**" y el "**Banco de Tapitas**".
- Dentro de los esfuerzos medioambientales, en alianza con Grupo Allen, se reciclaron 32,154 toneladas de plástico PET, equivalentes a 1,028,928 botellas de plástico, o 55,948 kg de $CO_2$ que se dejaron de emitir al medio ambiente.

Asimismo, estamos enfocando nuestros esfuerzos en la definición de nuevas políticas ESG, que irán de la mano con los temas materiales más importantes para los grupos de interés de Planigrupo y los KPIs ya definidos en el reporte de sustentabilidad:

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

Ligamos nuestros enfoques sobre los temas que consideramos más materiales para nuestro negocio con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas:

| ODS | Metas | El enfoque de Planigrupo |
|---|---|---|
| 8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO | 8.3<br>8.5<br>8.8 | Buscamos que Planigrupo aporte a la creación de puestos de trabajo decentes en las comunidades en las que operamos. Todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, cuentas con condiciones laborales atractivas, y cada vez nos acercamos más a la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor. Dentro de esto, protegemos los derechos laborales y promovemos un entorno de trabajo seguro y sin riesgos para todos los trabajadores de Planigrupo. |
| 16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS | 16.3<br>16.5<br>16.6 | Toda nuestra operación está alineada con las políticas y regulaciones aplicables a nivel nacional e internacional para garantizar que seamos una empresa eficaz y transparente en todo lo que hacemos. Tenemos políticas y lineamientos internos para educar a nuestros grupos de interés sobre el comportamiento y formas que se esperan de ellos al tratar con Planigrupo, y estaremos midiendo y monitoreando las posibles quejas o denuncias que pudiesen surgir con respecto a nuestro negocio. Trabajamos para eliminar la corrupción y el soborno en todas sus formas. |
| 17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS | 17.5<br>17.17 | En Planigrupo queremos ser partícipes de la promoción de las inversiones en favor de México, por lo cual buscamos trabajar con inquilinos de talla nacional e internacional. Estaremos fomentando y promoviendo el trabajo entre el sector público y privado, así como la cooperación con la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas para impulsar el desarrollo económico local. |

## GLOSARIO

**ABR**, Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.

**EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual

definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos) neto, *más* depreciación y amortización.

**ESG,** por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa.

**FFO**, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, *más* depreciación y amortización, *más* los intereses devengados no pagados, *menos* el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, más los gastos relacionados con la compra de activos, más (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y más (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El "FFO" no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.

**FFO Ajustado,** lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

**LTV**, por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor ("loan to value") es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo con relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.

**Deuda Neta**, se refiere al saldo total de la deuda *menos* efectivo y equivalentes de efectivo.

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

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

## CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

***Ingresos.*** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas, comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.

***Costo y gastos de operación.*** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, gastos de estacionamiento, estimación para cuentas incobrables, gastos de administración inmobiliarios, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.

***Otros ingresos (gastos), neto.*** Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.

***Ingresos y costos financieros.*** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios, neta.

***Incremento o disminución en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes.*** Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales), así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.

***Impuestos a la utilidad.*** *Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.*

# ESTADOS FINANCIEROS

## Estados Consolidados de Situación Financiera: Balance

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

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

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

## 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

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

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

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

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de 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.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO dejó de tener participación en las propiedades denominadas como "Portafolio K8" y "Paseo Puebla" (Ver sección *Eventos Relevantes del Trimestre*), manteniendo control sobre 26 propiedades y participación no controladora de una propiedad. A continuación, se muestran los indicadores financieros y operativos proforma correspondientes a las 27 propiedades de PLANIGRUPO por el año 2022 y el 4T22:

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

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

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de 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.

# [110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|---|
| **Clave de cotización:** | PLANI |
| **Periodo cubierto por los estados financieros:** | 2022-01-01 AL 2022-12-31 |
| **Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :** | 2022-12-31 |
| **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:** | 4 |
| **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 2022-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| **Activos [sinopsis]** | | |
| **Activos circulantes[sinopsis]** | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 316,019,000 | 526,049,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 237,695,000 | 192,586,000 |
| Impuestos por recuperar | 497,731,000 | 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 | 1,051,445,000 | 1,084,638,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 1,051,445,000 | 1,084,638,000 |
| **Activos no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 270,482,000 | 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 | 775,963,000 | 717,402,000 |
| Propiedades, planta y equipo | 58,896,000 | 52,468,000 |
| Propiedades de inversión | 10,181,984,000 | 12,345,701,000 |
| Activos por derechos de uso | 41,448,000 | 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 | 11,868,116,000 | 13,792,465,000 |
| Total de activos | 12,919,561,000 | 14,877,103,000 |
| **Capital Contable y Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos Circulantes [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 74,674,000 | 138,770,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 338,304,000 | 328,545,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 1,213,544,000 | 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 | 49,662,000 | 93,000,000 |
| Total provisiones circulantes | 49,662,000 | 93,000,000 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 1,679,739,000 | 3,875,927,000 |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 1,679,739,000 | 3,875,927,000 |
| **Pasivos a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 127,755,000 | 956,183,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2022-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 3,663,098,000 | 3,063,012,000 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 33,223,000 | 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 | 16,903,000 | 17,049,000 |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 16,903,000 | 17,049,000 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 1,127,844,000 | 779,269,000 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 4,968,823,000 | 4,843,981,000 |
| Total pasivos | 6,648,562,000 | 8,719,908,000 |
| **Capital Contable [sinopsis]** | | |
| Capital social | 4,254,423,000 | 4,254,423,000 |
| Prima en emisión de acciones | 106,331,000 | 104,792,000 |
| Acciones en tesorería | 0 | 0 |
| Utilidades acumuladas | 1,898,276,000 | 1,190,570,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | 11,969,000 | 1,845,000 |
| Total de la participación controladora | 6,270,999,000 | 5,551,630,000 |
| Participación no controladora | 0 | 605,565,000 |
| Total de capital contable | 6,270,999,000 | 6,157,195,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 12,919,561,000 | 14,877,103,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultado de periodo [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos | 1,504,045,000 | 1,356,961,000 | 341,590,000 | 342,959,000 |
| Costo de ventas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad bruta | 1,504,045,000 | 1,356,961,000 | 341,590,000 | 342,959,000 |
| Gastos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de administración | 643,414,000 | 639,830,000 | 107,387,000 | 160,927,000 |
| Otros ingresos | 1,019,067,000 | 96,560,000 | 716,057,000 | 94,831,000 |
| Otros gastos | 0 | 203,370,000 | 0 | 179,626,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,879,698,000 | 610,321,000 | 950,260,000 | 97,237,000 |
| Ingresos financieros | 34,170,000 | 29,590,000 | 9,986,000 | 12,545,000 |
| Gastos financieros | 665,727,000 | 501,223,000 | 157,666,000 | 130,503,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 149,446,000 | 66,415,000 | 77,134,000 | 43,413,000 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | 1,397,587,000 | 205,103,000 | 879,714,000 | 22,692,000 |
| Impuestos a la utilidad | 416,201,000 | 18,548,000 | 261,979,000 | (35,774,000) |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 981,386,000 | 186,555,000 | 617,735,000 | 58,466,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 981,386,000 | 186,555,000 | 617,735,000 | 58,466,000 |
| **Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 981,386,000 | 170,337,000 | 649,373,000 | 71,557,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 0 | 16,218,000 | (31,638,000) | (13,091,000) |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | 2.96355260849286 | 0.514377279350682 | 1.96095221251866 | 0.216085142855027 |
| **Utilidad por acción [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad por acción [partidas]** | | | | |
| **Utilidad por acción básica [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | 2.9635526085 | 0.5143772794 | 1.9609522125 | 0.2160851429 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | 2.9635526085 | 0.5143772794 | 1.9609522125 | 0.2160851429 |
| **Utilidad por acción diluida [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | 2.9635526085 | 0.5143772794 | 1.9609522125 | 0.2160851429 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | 2.9635526085 | 0.5143772794 | 1.9609522125 | 0.2160851429 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Estado del resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 981,386,000 | 186,555,000 | 617,735,000 | 58,466,000 |
| **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 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| 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]** | | | | |
| 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 | 10,124,000 | 2,050,000 | (23,593,000) | 582,000 |
| 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 | 10,124,000 | 2,050,000 | (23,593,000) | 582,000 |
| 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 | 10,124,000 | 2,050,000 | (23,593,000) | 582,000 |
| Total otro resultado integral | 10,124,000 | 2,050,000 | (23,593,000) | 582,000 |
| Resultado integral total | 991,510,000 | 188,605,000 | 594,142,000 | 59,048,000 |
| **Resultado integral atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 991,510,000 | 172,387,000 | 625,780,000 | 72,139,000 |
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0 | 16,218,000 | (31,638,000) | (13,091,000) |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de flujos de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]** | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 981,386,000 | 186,555,000 |
| **Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 416,201,000 | 18,548,000 |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | 0 | 0 |
| + Gastos de depreciación y amortización | 12,204,000 | 16,267,000 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 0 | 0 |
| + Provisiones | 0 | (76,084,000) |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | 0 | 0 |
| + Pagos basados en acciones | 1,539,000 | 34,010,000 |
| + (-) 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 | (149,446,000) | (66,415,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios | 0 | 0 |
| + (-) Disminución (incremento) de clientes | 21,043,000 | (6,841,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | (242,149,000) | (132,378,000) |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | (15,793,000) | (3,410,000) |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | (108,782,000) | 24,476,000 |
| + Otras partidas distintas al efectivo | 64,687,000 | 4,104,000 |
| + 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 | (1,019,067,000) | 203,370,000 |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 1,090,000 | 0 |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | (1,018,473,000) | 15,647,000 |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | (37,087,000) | 202,202,000 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 34,170,000 | 29,590,000 |
| + Intereses recibidos | 645,973,000 | 497,132,000 |
| + (-) 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 | 574,716,000 | 669,744,000 |
| **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 | 248,841,000 | 17,484,000 |
| + 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 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|
| + 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 | 34,170,000 | 29,590,000 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 90,885,000 | 44,551,000 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | (201,393,000) | 56,657,000 |
| **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 | 152,798,000 | (16,178,000) |
| - Reembolsos de préstamos | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 6,414,000 | 9,488,000 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 604,951,000 | 578,509,000 |
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | (124,786,000) | (84,919,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | (583,353,000) | (689,094,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | (210,030,000) | 37,307,000 |
| **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 | (210,030,000) | 37,307,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 526,049,000 | 488,742,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 316,019,000 | 526,049,000 |

# [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 | 1,190,570,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 981,386,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 981,386,000 | 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 | (273,680,000) | 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 | 1,539,000 | 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 | 1,539,000 | 0 | 707,706,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 4,254,423,000 | 106,331,000 | 0 | 1,898,276,000 | 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 | 5,551,630,000 | 605,565,000 | 6,157,195,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 981,386,000 | 0 | 981,386,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 10,124,000 | 10,124,000 | 10,124,000 | 0 | 10,124,000 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 10,124,000 | 10,124,000 | 991,510,000 | 0 | 991,510,000 |
| 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 | (273,680,000) | (605,565,000) | (879,245,000) |
| 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 | 1,539,000 | 0 | 1,539,000 |
| 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 | 10,124,000 | 10,124,000 | 719,369,000 | (605,565,000) | 113,804,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 11,969,000 | 11,969,000 | 6,270,999,000 | 0 | 6,270,999,000 |

# [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 | 170,337,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 170,337,000 | 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 | 34,010,000 | 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 | 34,010,000 | 0 | 170,337,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 4,254,423,000 | 104,792,000 | 0 | 1,190,570,000 | 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 | 170,337,000 | 16,218,000 | 186,555,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 2,050,000 | 2,050,000 | 2,050,000 | 0 | 2,050,000 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 2,050,000 | 2,050,000 | 172,387,000 | 16,218,000 | 188,605,000 |
| 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 | (21,782,000) | (21,782,000) |
| 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 | 34,010,000 | 0 | 34,010,000 |
| 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 | 2,050,000 | 2,050,000 | 206,397,000 | (5,564,000) | 200,833,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 1,845,000 | 1,845,000 | 5,551,630,000 | 605,565,000 | 6,157,195,000 |

# [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2022-12-31 | 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 | 272 | 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 | 88,989,000 | 99,848,000 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

# [700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]** | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 12,204,000 | 16,267,000 | 2,868,000 | 808,000 |

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

| Concepto | Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]** | | |
| Ingresos | 1,504,045,000 | 1,356,961,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,879,698,000 | 610,321,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | 981,386,000 | 186,555,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 981,386,000 | 170,337,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 12,204,000 | 16,267,000 |

# [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) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Paseo Santa Catarina Metlife | NO | 2017-09-07 | 2023-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 328,731,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plaza Bella Huinala Metlife | NO | 2022-06-01 | 2027-07-01 | TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25% | 0 | 1,227,000 | 692,000 | 774,000 | 865,000 | 61,564,000 | | | | | | |
| Plaza Universidad Metlife | NO | 2022-06-01 | 2027-07-01 | TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25% | 0 | 2,437,000 | 1,345,000 | 1,505,000 | 1,683,000 | 125,206,000 | | | | | | |
| Gran Plaza Cancun Metlife | NO | 2022-06-01 | 2027-07-01 | TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25% | 0 | 4,950,000 | 2,387,000 | 2,670,000 | 2,986,000 | 289,083,000 | | | | | | |
| Macroplaza Oaxaca BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 11,741,000 | 11,645,000 | 16,661,000 | 20,299,000 | 294,037,000 | | | | | | |
| Paseo Alcalde (Batan) BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 4,470,000 | 4,433,000 | 6,343,000 | 7,727,000 | 111,935,000 | | | | | | |
| Paseo Hipodromo BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 3,814,000 | 3,767,000 | 5,396,000 | 6,574,000 | 96,228,000 | | | | | | |
| La Nogalera Metlife | NO | 2022-06-01 | 2027-07-01 | TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25% | 0 | 5,458,000 | 2,856,000 | 3,194,000 | 3,573,000 | 296,163,000 | | | | | | |
| Garza Sada BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 11,796,000 | 11,716,000 | 16,756,000 | 20,414,000 | 294,708,000 | | | | | | |
| Ensenada BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 2,201,000 | 2,184,000 | 3,124,000 | 3,806,000 | 55,132,000 | | | | | | |
| San Jose Los Cabos BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 4,236,000 | 4,202,000 | 6,011,000 | 7,324,000 | 106,087,000 | | | | | | |
| San Luis BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 7,438,000 | 7,378,000 | 10,555,000 | 12,860,000 | 186,279,000 | | | | | | |
| Hermosillo BBVA | NO | 2022-05-03 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 3,536,000 | 3,507,000 | 5,017,000 | 6,113,000 | 88,545,000 | | | | | | |
| Galerias del Valle Metlife | NO | 2022-06-01 | 2027-07-01 | TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25% | 0 | 7,379,000 | 3,802,000 | 4,252,000 | 4,756,000 | 405,772,000 | | | | | | |
| Paseo Reforma Metlife | NO | 2022-06-01 | 2027-07-01 | TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25% | 0 | 5,336,000 | 2,767,000 | 3,095,000 | 3,462,000 | 291,800,000 | | | | | | |
| Lago Real Metlife | NO | 2022-06-01 | 2027-07-01 | TIIE 9.00 + 2.25 . Fija 11.25% | 0 | 3,832,000 | 1,993,000 | 2,229,000 | 2,494,000 | 208,811,000 | | | | | | |
| Lopez Mateos Metlife | NO | 2017-08-30 | 2023-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 94,053,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| La Ciudadela Metlife | NO | 2017-08-30 | 2023-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 445,518,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Paseo Reynosa Metlife | NO | 2017-08-30 | 2023-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 46,836,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Paseo San Juan Metlife | NO | 2017-08-30 | 2023-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 47,140,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Puerta de Hierro Metlife | NO | 2017-08-30 | 2023-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 54,200,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Ramos Metlife | NO | 2017-08-30 | 2023-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 71,356,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| San Isidro BBVA | NO | 2022-04-22 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 4,854,000 | 4,005,000 | 5,136,000 | 5,723,000 | 84,079,000 | | | | | | |
| Oriente BBVA | NO | 2022-04-22 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 6,241,000 | 5,149,000 | 6,604,000 | 7,358,000 | 108,101,000 | | | | | | |
| Morelia y Frontera BBVA | NO | 2022-02-25 | 2029-02-01 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 1,365,000 | 1,663,000 | 1,517,000 | 1,701,000 | 17,571,000 | | | | | | |
| 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 | 8,351,000 | 9,180,000 | 9,983,000 | 11,188,000 | 115,598,000 | | | | | | |
| Planigrupo LATAM BANBAJIO | NO | 2021-11-19 | 2024-11-19 | TIIE 28 DIAS + 3.0 % | 0 | 0 | 0 | 50,000,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Planigrupo LATAM HSBC | NO | 2022-09-01 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +1.95 % | 0 | 0 | 50,000,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 1,213,544,000 | 134,671,000 | 160,822,000 | 130,906,000 | 3,236,699,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Con garantía (bancarios) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 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 |

| 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] |
| Total bancarios | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 1,213,544,000 | 134,671,000 | 160,822,000 | 130,906,000 | 3,236,699,000 | 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 | 2022-01-01 | 2022-01-01 | | 74,674,000 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 74,674,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total proveedores | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 74,674,000 | 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 | | | | | 74,674,000 | 1,213,544,000 | 134,671,000 | 160,822,000 | 130,906,000 | 3,236,699,000 | 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 | 466,000 | 9,346,000 | 1,000 | 22,000 | 9,368,000 |
| Activo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total activo monetario | 466,000 | 9,346,000 | 1,000 | 22,000 | 9,368,000 |
| **Pasivo monetario [sinopsis]** | | | | | |
| Pasivo monetario circulante | 166,000 | 3,197,000 | 0 | 0 | 3,197,000 |
| Pasivo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total pasivo monetario | 166,000 | 3,197,000 | 0 | 0 | 3,197,000 |
| Monetario activo (pasivo) neto | 300,000 | 6,149,000 | 1,000 | 22,000 | 6,171,000 |

# [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 | 32,340,000 | 0 | 0 | 32,340,000 |
| Rentas | 1,471,705,000 | 0 | 0 | 1,471,705,000 |
| TOTAL | 1,504,045,000 | 0 | 0 | 1,504,045,000 |

# [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. La Administración de la Compañía, optó por la designación de los instrumentos de cobertura contable (“hedge accounting”), manteniendo el 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.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2022:

| Entidad | Prima Carta | Instrumento | Strike Cap | MtM MXN | Fecha Inicio | Fecha Fin | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | $4,070,000.00 | CAP | 8.50% | 6,366,197 | 03/10/2022 | 02/10/2023 | 325,693,839.60 |
| AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE , S. DE R.L. DE C.V. | $920,000.00 | CAP | 8.50% | 1,259,863 | 02/09/2022 | 01/09/2023 | 70,695,944.69 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $561,689.10 | CAP | 8.50% | 749,224 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 46,384,663.94 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $5,342,874.15 | CAP | 8.50% | 7,126,602 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 441,218,140.45 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $649,993.55 | CAP | 8.50% | 866,995 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 53,676,904.46 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $1,127,929.98 | CAP | 8.50% | 1,504,491 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 93,145,216.56 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $565,330.52 | CAP | 8.50% | 754,067 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 46,685,374.89 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $1,060,254.00 | COLLAR | 7.90% | 1,015,908 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 26,500,000.00 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $3,564,342.00 | COLLAR | 7.90% | 3,045,778 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 79,500,000.00 |
| PG CKD C F 00929 | $3,380,010.00 | COLLAR | 7.90% | 3,236,880 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 84,480,000.00 |
| PG CKD C F 00929 | $12,230,172.00 | COLLAR | 7.90% | 10,250,119 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 267,520,000.00 |
| PG CKD D F 00930 | $2,144,514.00 | COLLAR | 7.90% | 2,053,702 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 53,600,000.00 |
| PG CKD D F 00930 | $2,833,754.00 | COLLAR | 7.90% | 3,080,553 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 80,400,000.00 |
| PG CKD E F 00936 | $690,165.00 | COLLAR | 7.90% | 660,940 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 17,250,000.00 |
| PG CKD E F 00936 | $5,843,428.00 | COLLAR | 7.90% | 3,745,324 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 97,750,000.00 |
| PG CKD P F 00981 | $2,118,507.00 | COLLAR | 7.90% | 2,028,797 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 52,950,000.00 |
| PG CKD P F 00981 | $15,246,268.00 | COLLAR | 7.90% | 11,496,517 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 300,050,000.00 |
| PG CKD Q F01067 | $924,221.00 | COLLAR | 7.90% | 885,084 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 23,100,000.00 |
| PG CKD Q F01067 | $1,811,381.00 | COLLAR | 7.90% | 1,663,781 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 42,900,000.00 |
| PG CKD R F01068 | $1,524,365.00 | COLLAR | 7.90% | 1,459,814 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 38,100,000.00 |
| PG CKD R F01068 | $3,421,543.00 | COLLAR | 7.90% | 3,405,869 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 88,900,000.00 |
| PG CKD S F 01069 | $2,498,198.00 | COLLAR | 7.90% | 2,392,410 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 62,440,000.00 |
| PG CKD S F 01069 | $6,910,681.00 | COLLAR | 7.90% | 6,104,406 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 160,560,000.00 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | $6,596,850.00 | COLLAR | 7.80% | 5,305,952 | 21/04/2022 | 30/04/2025 | 132,558,750.00 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | $5,130,881.00 | COLLAR | 7.80% | 4,127,639 | 21/04/2022 | 30/04/2025 | 103,101,250.00 |
| WALPG MEX I, S DE RL DE CV | $689,993.00 | COLLAR | 7.80% | 935,563 | 25/02/2022 | 28/02/2025 | 23,549,101.83 |
| PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | $4,539,466.00 | COLLAR | 7.80% | 6,155,076 | 25/02/2022 | 28/02/2025 | 154,929,648.17 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $270,585.00 | CAP | 7.50% | 231,312 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 0.08 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $1,281,723.00 | CAP | 7.50% | 1,095,692 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 0.08 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $155,930.00 | CAP | 7.50% | 133,298 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 0.08 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $134,743.00 | CAP | 7.50% | 115,187 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 0.08 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $135,618.49 | CAP | 7.50% | 115,936 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 0.08 |

## 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre 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.

**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 agencies 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 con 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]

### *C. 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 31 de diciembre de 2022 la Compañía tiene un saldo de efectivo de $316,019,501 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 31 de diciembre 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.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre 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.

**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 31 de diciembre de 2022, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a $(19,420), y al 31 de diciembre de 2021 el importe registrado fue de $(4,104).

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

Al 31 de diciembre 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.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre 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.

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

Al 31 de diciembre 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.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre 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.

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

Al 31 de diciembre 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.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre 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.

## 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.

| | | | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Escenario Base | Probable | | Posible | | Remoto | |
| Entidad | Prima Carta | Nocional | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | $4,070,000.00 | 325,693,839.60 | 6,366,186 | 8,503,191 | 4,232,245 | 10,628,443 | 2,183,015 | 12,739,537 | 926,413 |
| AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | $920,000.00 | 70,695,944.69 | 1,259,861 | 1,679,967 | 840,219 | 2,097,862 | 438,510 | 2,513,242 | 196,611 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $561,689.10 | 46,384,663.94 | 749,089 | 1,023,837 | 474,671 | 1,297,172 | 213,186 | 1,568,872 | 54,228 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $5,342,874.15 | 441,218,140.45 | 7,125,309 | 9,738,880 | 4,514,269 | 12,338,901 | 2,024,039 | 14,923,356 | 510,475 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $549,993.55 | 53,676,904.46 | 866,838 | 1,184,795 | 549,189 | 1,501,103 | 246,237 | 1,815,518 | 62,102 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $1,127,929.98 | 93,145,216.56 | 1,504,218 | 2,055,967 | 953,004 | 2,604,856 | 427,293 | 3,150,458 | 107,766 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $565,330.52 | 46,685,374.89 | 753,930 | 1,030,473 | 477,656 | 1,305,581 | 214,164 | 1,579,043 | 54,013 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $1,060,254.00 | 26,500,000.00 | 1,014,817 | 1,409,536 | 619,918 | 1,801,935 | 228,358 | 2,190,555 | - 151,596 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $3,564,342.00 | 79,500,000.00 | 3,045,778 | 4,202,829 | 1,865,731 | 5,331,409 | 672,466 | 6,428,244 | - 509,623 |
| PG CKD C F 00929 | $3,380,010.00 | 84,480,000.00 | 3,233,406 | 4,492,018 | 1,974,180 | 5,743,204 | 725,623 | 6,982,314 | - 485,984 |
| PG CKD C F 00929 | $12,230,172.00 | 267,520,000.00 | 10,239,118 | 14,224,724 | 6,251,569 | 18,186,811 | 2,297,490 | 22,110,661 | - 1,538,951 |
| PG CKD D F 00930 | $2,144,514.00 | 53,600,000.00 | 2,051,498 | 2,850,049 | 1,252,557 | 3,643,889 | 460,323 | 4,430,067 | - 308,342 |
| PG CKD D F 00930 | $2,833,754.00 | 80,400,000.00 | 3,077,247 | 4,275,074 | 1,878,836 | 5,465,833 | 690,484 | 6,645,100 | - 462,514 |
| PG CKD E F 00936 | $590,165.00 | 17,250,000.00 | 660,230 | 984,093 | 344,396 | 1,313,453 | 39,177 | 1,646,178 | - 251,622 |
| PG CKD E F 00936 | $5,843,428.00 | 97,750,000.00 | 3,741,305 | 5,197,618 | 2,284,281 | 6,645,338 | 839,487 | 8,079,086 | - 562,322 |
| PG CKD P F 00981 | $2,118,507.00 | 52,950,000.00 | 2,026,620 | 2,815,487 | 1,237,368 | 3,599,700 | 454,740 | 4,376,344 | - 304,603 |
| PG CKD P F 00981 | $15,246,268.00 | 300,050,000.00 | 11,484,178 | 15,954,428 | 7,011,749 | 20,398,298 | 2,576,861 | 24,799,281 | - 1,726,085 |
| PG CKD Q F01067 | $924,221.00 | 23,100,000.00 | 884,134 | 1,228,286 | 539,815 | 1,570,407 | 198,385 | 1,909,226 | - 132,886 |
| PG CKD Q F01067 | $1,811,381.00 | 42,900,000.00 | 1,661,943 | 2,298,855 | 1,024,395 | 2,931,951 | 391,509 | 3,559,041 | - 223,721 |
| PG CKD R F01068 | $1,524,365.00 | 38,100,000.00 | 1,458,248 | 2,025,875 | 890,344 | 2,590,152 | 327,207 | 3,148,984 | - 219,176 |
| PG CKD R F01068 | $3,421,543.00 | 88,900,000.00 | 3,402,214 | 4,726,717 | 2,077,072 | 6,043,404 | 763,065 | 7,347,383 | - 511,829 |
| PG CKD S F 01069 | $2,498,198.00 | 62,440,000.00 | 2,389,842 | 3,320,095 | 1,459,136 | 4,244,858 | 536,241 | 5,160,697 | - 359,196 |
| PG CKD S F 01069 | $5,910,681.00 | 160,560,000.00 | 6,097,926 | 8,449,562 | 3,745,168 | 10,787,338 | 1,412,432 | 13,102,627 | - 849,618 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | $5,596,850.00 | 132,558,750.00 | 5,299,932 | 7,232,794 | 3,370,801 | 9,157,225 | 1,464,974 | 11,055,019 | - 373,468 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | $5,130,881.00 | 103,101,250.00 | 4,122,954 | 5,626,206 | 2,622,596 | 7,122,900 | 1,140,341 | 8,606,661 | - 289,541 |
| WALPG MEXI, S DE RL DE CV | $589,993.00 | 23,549,101.83 | 934,519 | 1,238,854 | 629,633 | 1,539,260 | 329,894 | 1,833,647 | 47,321 |
| PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | $4,539,466.00 | 154,929,648.17 | 6,148,205 | 8,150,427 | 4,142,360 | 10,126,801 | 2,170,376 | 12,063,570 | 311,327 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $270,585.00 | 0.08 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $1,281,723.00 | 0.08 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $155,930.00 | 0.08 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $134,743.00 | 0.08 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $135,618.49 | 0.08 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 |

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.

| | | | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Escenario Base | Probable | | Posible | | Remoto | | |
| Entidad | Prima Carta | Nocional | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | $4,070,000.00 | 325,693,839.60 | 6,366,186 | 8,503,191 | 4,232,245 | 10,628,443 | 2,183,015 | 12,739,537 | 926,413 |
| AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | $920,000.00 | 70,695,944.69 | 1,259,861 | 1,679,967 | 840,219 | 2,097,862 | 438,510 | 2,513,242 | 196,611 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $561,689.10 | 46,384,663.94 | 749,089 | 1,023,837 | 474,671 | 1,297,172 | 213,186 | 1,568,872 | 54,228 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $5,342,874.15 | 441,218,140.45 | 7,125,309 | 9,738,880 | 4,514,269 | 12,338,901 | 2,024,039 | 14,923,356 | 510,475 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $549,993.55 | 53,676,904.46 | 866,838 | 1,184,795 | 549,189 | 1,501,103 | 246,237 | 1,815,518 | 62,102 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $1,127,929.98 | 93,145,216.56 | 1,504,218 | 2,055,967 | 953,004 | 2,604,856 | 427,293 | 3,150,458 | 107,766 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $565,330.52 | 46,685,374.89 | 753,930 | 1,030,473 | 477,656 | 1,305,581 | 214,164 | 1,579,043 | 54,013 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $1,060,254.00 | 26,500,000.00 | 1,014,817 | 1,409,536 | 619,918 | 1,801,935 | 228,358 | 2,190,555 | - 151,596 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $3,564,342.00 | 79,500,000.00 | 3,045,778 | 4,202,829 | 1,865,731 | 5,331,409 | 672,466 | 6,428,244 | - 509,623 |
| PG CKD C F 00929 | $3,380,010.00 | 84,480,000.00 | 3,233,406 | 4,492,018 | 1,974,180 | 5,743,204 | 725,623 | 6,982,314 | - 485,984 |
| PG CKD C F 00929 | $12,230,172.00 | 267,520,000.00 | 10,239,118 | 14,224,724 | 6,251,569 | 18,186,811 | 2,297,490 | 22,110,661 | - 1,538,951 |
| PG CKD D F 00930 | $2,144,514.00 | 53,600,000.00 | 2,051,498 | 2,850,049 | 1,252,557 | 3,643,889 | 460,323 | 4,430,067 | - 308,342 |
| PG CKD D F 00930 | $2,833,754.00 | 80,400,000.00 | 3,077,247 | 4,275,074 | 1,878,836 | 5,465,833 | 690,484 | 6,645,100 | - 462,514 |
| PG CKD E F 00936 | $590,165.00 | 17,250,000.00 | 660,230 | 984,093 | 344,396 | 1,313,453 | 39,177 | 1,646,178 | - 251,622 |
| PG CKD E F 00936 | $5,843,428.00 | 97,750,000.00 | 3,741,305 | 5,197,618 | 2,284,281 | 6,645,338 | 839,487 | 8,079,086 | - 562,322 |
| PG CKD P F 00981 | $2,118,507.00 | 52,950,000.00 | 2,026,620 | 2,815,487 | 1,237,368 | 3,599,700 | 454,740 | 4,376,344 | - 304,603 |
| PG CKD P F 00981 | $15,246,268.00 | 300,050,000.00 | 11,484,178 | 15,954,428 | 7,011,749 | 20,398,298 | 2,576,861 | 24,799,281 | - 1,726,085 |
| PG CKD Q F01067 | $924,221.00 | 23,100,000.00 | 884,134 | 1,228,286 | 539,815 | 1,570,407 | 198,385 | 1,909,226 | - 132,886 |
| PG CKD Q F01067 | $1,811,381.00 | 42,900,000.00 | 1,661,943 | 2,298,855 | 1,024,395 | 2,931,951 | 391,509 | 3,559,041 | - 223,721 |
| PG CKD R F01068 | $1,524,365.00 | 38,100,000.00 | 1,458,248 | 2,025,875 | 890,344 | 2,590,152 | 327,207 | 3,148,984 | - 219,176 |
| PG CKD R F01068 | $3,421,543.00 | 88,900,000.00 | 3,402,214 | 4,726,717 | 2,077,072 | 6,043,404 | 763,065 | 7,347,383 | - 511,829 |
| PG CKD S F 01069 | $2,498,198.00 | 62,440,000.00 | 2,389,842 | 3,320,095 | 1,459,136 | 4,244,858 | 536,241 | 5,160,697 | - 359,196 |
| PG CKD S F 01069 | $5,910,681.00 | 160,560,000.00 | 6,097,926 | 8,449,562 | 3,745,168 | 10,787,338 | 1,412,432 | 13,102,627 | - 849,618 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | $5,596,850.00 | 132,558,750.00 | 5,299,932 | 7,232,794 | 3,370,801 | 9,157,225 | 1,464,974 | 11,055,019 | - 373,468 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | $5,130,881.00 | 103,101,250.00 | 4,122,954 | 5,626,206 | 2,622,596 | 7,122,900 | 1,140,341 | 8,606,661 | - 289,541 |
| WALPG MEXI, S DE RL DE CV | $589,993.00 | 23,549,101.83 | 934,519 | 1,238,854 | 629,633 | 1,539,260 | 329,894 | 1,833,647 | 47,321 |
| PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | $4,539,466.00 | 154,929,648.17 | 6,148,205 | 8,150,427 | 4,142,360 | 10,126,801 | 2,170,376 | 12,063,570 | 311,327 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $270,585.00 | 0.00 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $1,281,723.00 | 0.00 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $155,930.00 | 0.00 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $134,743.00 | 0.00 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $135,618.49 | 0.00 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 |

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 31 de diciembre de 2022, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de $93,288 mil pesos, que equivalen 1.40% 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 operación | Strike Cap | Prima | Fecha Inicio | Fecha Fin | Precio del ejercicio | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | CAP | 8.50% | 4,070,000 | 03/10/2022 | 02/10/2023 | 8.50% | 325,693,839.60 |
| AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE , S. DE R.L. DE C.V. | CAP | 8.50% | 920,000 | 02/09/2022 | 01/09/2023 | 8.50% | 70,695,944.69 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 561,689 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 46,384,663.94 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 5,342,874 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 441,218,140.45 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 649,994 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 53,676,904.46 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 1,127,930 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 93,145,216.56 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 565,331 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 46,685,374.89 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | COLLAR | 7.90% | 1,060,254 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 26,500,000.00 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | COLLAR | 7.90% | 3,564,342 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 79,500,000.00 |
| PG CKD C F 00929 | COLLAR | 7.90% | 3,380,010 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 84,480,000.00 |
| PG CKD C F 00929 | COLLAR | 7.90% | 12,230,172 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 267,520,000.00 |
| PG CKD D F 00930 | COLLAR | 7.90% | 2,144,514 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 53,600,000.00 |
| PG CKD D F 00930 | COLLAR | 7.90% | 2,833,754 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 80,400,000.00 |
| PG CKD E F 00936 | COLLAR | 7.90% | 690,165 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 17,250,000.00 |
| PG CKD E F 00936 | COLLAR | 7.90% | 5,843,428 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 97,750,000.00 |
| PG CKD P F 00981 | COLLAR | 7.90% | 2,118,507 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 52,950,000.00 |
| PG CKD P F 00981 | COLLAR | 7.90% | 15,246,268 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 300,050,000.00 |
| PG CKD Q F01067 | COLLAR | 7.90% | 924,221 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 23,100,000.00 |
| PG CKD Q F01067 | COLLAR | 7.90% | 1,811,381 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 42,900,000.00 |
| PG CKD R F01068 | COLLAR | 7.90% | 1,524,365 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 38,100,000.00 |
| PG CKD R F01068 | COLLAR | 7.90% | 3,421,543 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 88,900,000.00 |
| PG CKD S F 01069 | COLLAR | 7.90% | 2,498,198 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 62,440,000.00 |
| PG CKD S F 01069 | COLLAR | 7.90% | 6,910,681 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 160,560,000.00 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | COLLAR | 7.80% | 6,596,850 | 21/04/2022 | 30/04/2025 | 7.80% | 132,558,750.00 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | COLLAR | 7.80% | 5,130,881 | 21/04/2022 | 30/04/2025 | 7.80% | 103,101,250.00 |
| WALPG MEXI, S DE RL DE CV | COLLAR | 7.80% | 689,993 | 25/02/2022 | 28/02/2025 | 7.80% | 23,549,101.83 |
| PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | COLLAR | 7.80% | 4,539,466 | 25/02/2022 | 28/02/2025 | 7.80% | 154,929,648.17 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 270,585 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 93,209,232.80 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 1,281,723 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 441,519,538.23 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 155,930 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 53,713,687.70 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 134,743 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 46,415,781.04 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 135,618 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 46,717,372.26 |

**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 31 de diciembre de 2022.


| Entidad | Tipo de operación | Strike Cap | Prima | Fecha Inicio | Fecha Fin | Precio del ejercicio | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | CAP | 8.50% | 4,070,000 | 03/10/2022 | 02/10/2023 | 8.50% | 325,693,839.60 |
| AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE , S. DE R.L. DE C.V. | CAP | 8.50% | 920,000 | 02/09/2022 | 01/09/2023 | 8.50% | 70,695,944.69 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 561,689 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 46,384,663.94 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 5,342,874 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 441,218,140.45 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 649,994 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 53,676,904.46 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 1,127,930 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 93,145,216.56 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | CAP | 8.50% | 565,331 | 03/01/2023 | 01/09/2023 | 8.50% | 46,685,374.89 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | COLLAR | 7.90% | 1,060,254 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 26,500,000.00 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | COLLAR | 7.90% | 3,564,342 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 79,500,000.00 |
| PG CKD C F 00929 | COLLAR | 7.90% | 3,380,010 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 84,480,000.00 |
| PG CKD C F 00929 | COLLAR | 7.90% | 12,230,172 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 267,520,000.00 |
| PG CKD D F 00930 | COLLAR | 7.90% | 2,144,514 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 53,600,000.00 |
| PG CKD D F 00930 | COLLAR | 7.90% | 2,833,754 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 80,400,000.00 |
| PG CKD E F 00936 | COLLAR | 7.90% | 690,165 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 17,250,000.00 |
| PG CKD E F 00936 | COLLAR | 7.90% | 5,843,428 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 97,750,000.00 |
| PG CKD P F 00981 | COLLAR | 7.90% | 2,118,507 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 52,950,000.00 |
| PG CKD P F 00981 | COLLAR | 7.90% | 15,246,268 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 300,050,000.00 |
| PG CKD Q F01067 | COLLAR | 7.90% | 924,221 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 23,100,000.00 |
| PG CKD Q F01067 | COLLAR | 7.90% | 1,811,381 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 42,900,000.00 |
| PG CKD R F01068 | COLLAR | 7.90% | 1,524,365 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 38,100,000.00 |
| PG CKD R F01068 | COLLAR | 7.90% | 3,421,543 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 88,900,000.00 |
| PG CKD S F 01069 | COLLAR | 7.90% | 2,498,198 | 19/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 62,440,000.00 |
| PG CKD S F 01069 | COLLAR | 7.90% | 6,910,681 | 03/05/2022 | 30/04/2025 | 7.90% | 160,560,000.00 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | COLLAR | 7.80% | 6,596,850 | 21/04/2022 | 30/04/2025 | 7.80% | 132,558,750.00 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | COLLAR | 7.80% | 5,130,881 | 21/04/2022 | 30/04/2025 | 7.80% | 103,101,250.00 |
| WALPG MEXI, S DE RL DE CV | COLLAR | 7.80% | 689,993 | 25/02/2022 | 28/02/2025 | 7.80% | 23,549,101.83 |
| PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | COLLAR | 7.80% | 4,539,466 | 25/02/2022 | 28/02/2025 | 7.80% | 154,929,648.17 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 270,585 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 93,209,232.80 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 1,281,723 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 441,519,538.23 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 155,930 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 53,713,687.70 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 134,743 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 46,415,781.04 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | CAP | 7.50% | 135,618 | 18/11/2021 | 02/01/2023 | 7.50% | 46,717,372.26 |

**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 la designación de instrumentos de cobertura contable (hedge accounting), manteniendo el 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 31 de diciembre 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.

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

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre 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.

***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.

| | | | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| Entidad | Prima Carta | Nocional | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | $4,070,000.00 | 325,693,839.60 | 6,366,186 | 8,503,191 | 4,232,245 | 10,628,443 | 2,183,015 | 12,739,537 | 926,413 |
| AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | $920,000.00 | 70,695,944.69 | 1,259,861 | 1,679,967 | 840,219 | 2,097,862 | 438,510 | 2,513,242 | 196,611 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $561,689.10 | 46,384,653.94 | 749,089 | 1,023,837 | 474,671 | 1,297,172 | 213,186 | 1,568,872 | 54,228 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $5,342,874.15 | 441,218,140.45 | 7,125,309 | 9,738,880 | 4,514,269 | 12,338,901 | 2,024,039 | 14,923,356 | 510,475 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $549,993.55 | 53,676,904.46 | 866,838 | 1,184,795 | 549,189 | 1,501,103 | 246,237 | 1,815,518 | 62,102 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $1,127,929.98 | 93,145,216.56 | 1,504,218 | 2,055,967 | 953,004 | 2,604,856 | 427,293 | 3,150,458 | 107,766 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $565,330.52 | 46,685,374.89 | 753,930 | 1,030,473 | 477,656 | 1,305,581 | 214,164 | 1,579,043 | 54,013 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $1,060,254.00 | 26,500,000.00 | 1,014,817 | 1,409,536 | 619,918 | 1,801,935 | 228,358 | 2,190,555 | - 151,596 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $3,564,342.00 | 79,500,000.00 | 3,045,778 | 4,202,829 | 1,865,731 | 5,331,409 | 672,466 | 6,428,244 | - 509,623 |
| PG CKD C F 00929 | $3,380,010.00 | 84,480,000.00 | 3,233,406 | 4,492,018 | 1,974,180 | 5,743,204 | 725,623 | 6,982,314 | - 485,984 |
| PG CKD C F 00929 | $12,230,172.00 | 267,520,000.00 | 10,239,118 | 14,224,724 | 6,251,569 | 18,186,811 | 2,297,490 | 22,110,661 | - 1,538,951 |
| PG CKD D F 00930 | $2,144,514.00 | 53,600,000.00 | 2,051,498 | 2,850,049 | 1,252,557 | 3,643,889 | 460,323 | 4,430,067 | - 308,342 |
| PG CKD D F 00930 | $2,833,754.00 | 80,400,000.00 | 3,077,247 | 4,275,074 | 1,878,836 | 5,465,833 | 690,484 | 6,645,100 | - 462,514 |
| PG CKD E F 00936 | $590,165.00 | 17,250,000.00 | 660,230 | 984,093 | 344,396 | 1,313,453 | 39,177 | 1,646,178 | - 251,622 |
| PG CKD E F 00936 | $5,843,428.00 | 97,750,000.00 | 3,741,305 | 5,197,618 | 2,284,281 | 6,645,338 | 839,487 | 8,079,086 | - 562,322 |
| PG CKD P F 00981 | $2,118,507.00 | 52,950,000.00 | 2,026,620 | 2,815,487 | 1,237,368 | 3,599,700 | 454,740 | 4,376,344 | - 304,603 |
| PG CKD P F 00981 | $15,246,268.00 | 300,050,000.00 | 11,484,178 | 15,954,428 | 7,011,749 | 20,398,298 | 2,576,861 | 24,799,281 | - 1,726,085 |
| PG CKD Q F01067 | $924,221.00 | 23,100,000.00 | 884,134 | 1,228,286 | 539,815 | 1,570,407 | 198,385 | 1,909,226 | - 132,886 |
| PG CKD Q F01067 | $1,811,381.00 | 42,900,000.00 | 1,661,943 | 2,298,855 | 1,024,395 | 2,931,951 | 391,509 | 3,559,041 | - 223,721 |
| PG CKD R F01068 | $1,524,365.00 | 38,100,000.00 | 1,458,248 | 2,025,875 | 890,344 | 2,590,152 | 327,207 | 3,148,984 | - 219,176 |
| PG CKD R F01068 | $3,421,543.00 | 88,900,000.00 | 3,402,214 | 4,726,717 | 2,077,072 | 6,043,404 | 763,065 | 7,347,383 | - 511,829 |
| PG CKD S F 01069 | $2,498,198.00 | 62,440,000.00 | 2,389,842 | 3,320,095 | 1,459,136 | 4,244,858 | 536,241 | 5,160,697 | - 359,196 |
| PG CKD S F 01069 | $5,910,681.00 | 160,560,000.00 | 6,097,926 | 8,469,562 | 3,745,168 | 10,787,338 | 1,412,432 | 13,102,627 | - 849,618 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | $5,596,850.00 | 132,558,750.00 | 5,299,932 | 7,232,794 | 3,370,801 | 9,157,225 | 1,464,974 | 11,065,019 | - 373,468 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | $5,130,881.00 | 103,101,250.00 | 4,122,954 | 5,626,206 | 2,622,596 | 7,122,900 | 1,140,341 | 8,606,661 | - 289,541 |
| WALPG MEXI, S DE RL DE CV | $589,993.00 | 23,549,101.83 | 934,519 | 1,238,854 | 629,633 | 1,539,260 | 329,894 | 1,833,647 | 47,321 |
| PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | $4,539,466.00 | 154,929,648.17 | 6,148,205 | 8,150,427 | 4,142,360 | 10,126,801 | 2,170,376 | 12,063,570 | 311,327 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $270,585.00 | 0.00 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $1,281,723.00 | 0.00 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $155,930.00 | 0.00 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $134,743.00 | 0.00 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $135,618.49 | 0.00 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 |

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.

| | | | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| Entidad | Prima Carta | Nocional | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | $4,070,000.00 | 325,693,839.60 | 6,366,186 | 8,503,191 | 4,232,245 | 10,628,443 | 2,183,015 | 12,739,537 | 926,413 |
| AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | $920,000.00 | 70,695,944.69 | 1,259,861 | 1,679,967 | 840,219 | 2,097,862 | 438,510 | 2,513,242 | 196,611 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $561,689.10 | 46,384,653.94 | 749,089 | 1,023,837 | 474,671 | 1,297,172 | 213,186 | 1,568,872 | 54,228 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $5,342,874.15 | 441,218,140.45 | 7,125,309 | 9,738,880 | 4,514,269 | 12,338,901 | 2,024,039 | 14,923,356 | 510,475 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $549,993.55 | 53,676,904.46 | 866,838 | 1,184,795 | 549,189 | 1,501,103 | 246,237 | 1,815,518 | 62,102 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $1,127,929.98 | 93,145,216.56 | 1,504,218 | 2,055,967 | 953,004 | 2,604,856 | 427,293 | 3,150,458 | 107,766 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $565,330.52 | 46,685,374.89 | 753,930 | 1,030,473 | 477,656 | 1,305,581 | 214,164 | 1,579,043 | 54,013 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $1,060,254.00 | 26,500,000.00 | 1,014,817 | 1,409,536 | 619,918 | 1,801,935 | 228,358 | 2,190,555 | - 151,596 |
| FIDEICOMISO PG CIB 2100 | $3,564,342.00 | 79,500,000.00 | 3,045,778 | 4,202,829 | 1,865,731 | 5,331,409 | 672,466 | 6,428,244 | - 509,623 |
| PG CKD C F 00929 | $3,380,010.00 | 84,480,000.00 | 3,233,406 | 4,492,018 | 1,974,180 | 5,743,204 | 725,623 | 6,982,314 | - 485,984 |
| PG CKD C F 00929 | $12,230,172.00 | 267,520,000.00 | 10,239,118 | 14,224,724 | 6,251,569 | 18,186,811 | 2,297,490 | 22,110,661 | - 1,538,951 |
| PG CKD D F 00930 | $2,144,514.00 | 53,600,000.00 | 2,051,498 | 2,850,049 | 1,252,557 | 3,643,889 | 460,323 | 4,430,067 | - 308,342 |
| PG CKD D F 00930 | $2,833,754.00 | 80,400,000.00 | 3,077,247 | 4,275,074 | 1,878,836 | 5,465,833 | 690,484 | 6,645,100 | - 462,514 |
| PG CKD E F 00936 | $590,165.00 | 17,250,000.00 | 660,230 | 984,093 | 344,396 | 1,313,453 | 39,177 | 1,646,178 | - 251,622 |
| PG CKD E F 00936 | $5,843,428.00 | 97,750,000.00 | 3,741,305 | 5,197,618 | 2,284,281 | 6,645,338 | 839,487 | 8,079,086 | - 562,322 |
| PG CKD P F 00981 | $2,118,507.00 | 52,950,000.00 | 2,026,620 | 2,815,487 | 1,237,368 | 3,599,700 | 454,740 | 4,376,344 | - 304,603 |
| PG CKD P F 00981 | $15,246,268.00 | 300,050,000.00 | 11,484,178 | 15,954,428 | 7,011,749 | 20,398,298 | 2,576,861 | 24,799,281 | - 1,726,085 |
| PG CKD Q F01067 | $924,221.00 | 23,100,000.00 | 884,134 | 1,228,286 | 539,815 | 1,570,407 | 198,385 | 1,909,226 | - 132,886 |
| PG CKD Q F01067 | $1,811,381.00 | 42,900,000.00 | 1,661,943 | 2,298,855 | 1,024,395 | 2,931,951 | 391,509 | 3,559,041 | - 223,721 |
| PG CKD R F01068 | $1,524,365.00 | 38,100,000.00 | 1,458,248 | 2,025,875 | 890,344 | 2,590,152 | 327,207 | 3,148,984 | - 219,176 |
| PG CKD R F01068 | $3,421,543.00 | 88,900,000.00 | 3,402,214 | 4,726,717 | 2,077,072 | 6,043,404 | 763,065 | 7,347,383 | - 511,829 |
| PG CKD S F 01069 | $2,498,198.00 | 62,440,000.00 | 2,389,842 | 3,320,095 | 1,459,136 | 4,244,858 | 536,241 | 5,160,697 | - 359,196 |
| PG CKD S F 01069 | $5,910,681.00 | 160,560,000.00 | 6,097,926 | 8,469,562 | 3,745,168 | 10,787,338 | 1,412,432 | 13,102,627 | - 849,618 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | $5,596,850.00 | 132,558,750.00 | 5,299,932 | 7,232,794 | 3,370,801 | 9,157,225 | 1,464,974 | 11,065,019 | - 373,468 |
| CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | $5,130,881.00 | 103,101,250.00 | 4,122,954 | 5,626,206 | 2,622,596 | 7,122,900 | 1,140,341 | 8,606,661 | - 289,541 |
| WALPG MEXI, S DE RL DE CV | $589,993.00 | 23,549,101.83 | 934,519 | 1,238,854 | 629,633 | 1,539,260 | 329,894 | 1,833,647 | 47,321 |
| PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | $4,539,466.00 | 154,929,648.17 | 6,148,205 | 8,150,427 | 4,142,360 | 10,126,801 | 2,170,376 | 12,063,570 | 311,327 |
| GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | $270,585.00 | 0.00 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 | 231,297 |
| GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | $1,281,723.00 | 0.00 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 | 1,095,621 |
| GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | $155,930.00 | 0.00 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 | 133,289 |
| GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | $134,743.00 | 0.00 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 | 115,180 |
| GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | $135,618.49 | 0.00 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 | 115,928 |

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 2022-12-31 | 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 | 297,929,000 | 473,703,000 |
| Total efectivo | 297,929,000 | 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 | 316,019,000 | 526,049,000 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]** | | |
| Clientes | 30,406,000 | 51,449,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Anticipos circulantes [sinopsis]** | | |
| Anticipos circulantes a proveedores | 0 | 0 |
| Gastos anticipados circulantes | 207,289,000 | 141,137,000 |
| Total anticipos circulantes | 207,289,000 | 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 | 237,695,000 | 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 | 181,493,000 | 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 2022-12-31 | 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 | 88,989,000 | 99,848,000 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 270,482,000 | 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 | 775,963,000 | 717,402,000 |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 775,963,000 | 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 | 928,000 | (1,534,000) |
| Total vehículos | 928,000 | (1,534,000) |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 25,890,000 | 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 | 32,078,000 | 24,823,000 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 58,896,000 | 52,468,000 |
| **Propiedades de inversión [sinopsis]** | | |
| Propiedades de inversión | 10,181,984,000 | 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 | 10,181,984,000 | 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 | 74,674,000 | 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 2022-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 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 | 0 | 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 | 74,674,000 | 138,770,000 |
| **Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 1,213,544,000 | 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 | 1,213,544,000 | 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 | 54,287,000 | 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 | 54,287,000 | 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 | 73,468,000 | 927,607,000 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 127,755,000 | 956,183,000 |
| **Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 3,663,098,000 | 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 | 3,663,098,000 | 3,063,012,000 |
| **Otras provisiones [sinopsis]** | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 49,662,000 | 93,000,000 |
| Total de otras provisiones | 49,662,000 | 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 2022-12-31 | 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 | 11,969,000 | 1,845,000 |
| Total otros resultados integrales acumulados | 11,969,000 | 1,845,000 |
| **Activos (pasivos) netos [sinopsis]** | | |
| Activos | 12,919,561,000 | 14,877,103,000 |
| Pasivos | 6,648,562,000 | 8,719,908,000 |
| Activos (pasivos) netos | 6,270,999,000 | 6,157,195,000 |
| **Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]** | | |
| Activos circulantes | 1,051,445,000 | 1,084,638,000 |
| Pasivos circulantes | 1,679,739,000 | 3,875,927,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | (628,294,000) | (2,791,289,000) |

# [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]** | | | | |
| **Ingresos [sinopsis]** | | | | |
| Servicios | 32,340,000 | 21,978,000 | 16,258,000 | 6,715,000 |
| Venta de bienes | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regalías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arrendamiento | 1,471,705,000 | 1,334,983,000 | 325,332,000 | 336,244,000 |
| Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos | 1,504,045,000 | 1,356,961,000 | 341,590,000 | 342,959,000 |
| **Ingresos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses ganados | 34,170,000 | 29,590,000 | 9,986,000 | 12,545,000 |
| 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 | 34,170,000 | 29,590,000 | 9,986,000 | 12,545,000 |
| **Gastos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 645,973,000 | 497,132,000 | 156,029,000 | 129,199,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 334,000 | (13,000) | 145,000 | 22,000 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 19,420,000 | 4,104,000 | 1,492,000 | 1,282,000 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 665,727,000 | 501,223,000 | 157,666,000 | 130,503,000 |
| **Impuestos a la utilidad [sinopsis]** | | | | |
| Impuesto causado | 68,722,000 | 84,643,000 | 25,957,000 | 29,697,000 |
| Impuesto diferido | 347,479,000 | (66,095,000) | 236,022,000 | (65,471,000) |
| Total de Impuestos a la utilidad | 416,201,000 | 18,548,000 | 261,979,000 | (35,774,000) |

# [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]

**Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes**

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 | $ 775,963 | $ 702,852 |
| Otras inversiones permanentes | 0 | 14,550 |
| | $ 775,963 | $ 717,402 |

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

**DEUDA CON SISTEMA FINANCIERO**

Al 31 de diciembre de 2022, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 4,876.6 millones. De ese monto, Ps. 1,213.5 millones son deuda a corto plazo y 3,663.0 millones deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2021 el monto total de la deuda asciende a 6,367.1 millones, de la cual, 3,304.1 millones corresponden a corto plazo y 3,063.0 millones a largo plazo.

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 31 de diciembre 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** | **-** |

## 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 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.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO incrementó su participación al 100% en los siguientes fideicomisos:

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

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

- Fideicomiso Emisor

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

**(2)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 31 de diciembre 2022 y 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 31 de diciembre 2022 y 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*

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, al mismo tiempo, PLANIGRUPO perdió su participación los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, los cuales pasarán a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

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

| Vehículos | Participación % 2022 | 2021 | Actividad |
|---|---|---|---|
| PG CKD A F/00927 Santa Catarina | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD B F/00928 | - | 56.19 | Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%. |
| PG CKD C F/00929 | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD D F/00930 | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD E F/00936 | 100 | 56.19 | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD F/00938 | - | 56.19 | Gastos reembolsables |
| PG CKD F F/00937 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD G F/00972 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD H F/00973 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD I F/00974 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD J F/00975 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD K F/00976 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD L F/00977 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD M F/00978 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD N F/00979 | 40.00 | 56.19 | Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%. |
| PG CKD O F/00980 | - | 56.19 | Sin actividad |
| PG CKD P F/00981 | 100 | 56.19 | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD Q F/01067 | 100 | 56.19 | Arrendamiento a una tienda de autoservicio |
| PG CKD R F/01068 | 100 | 56.19 | Arrendamiento a una tienda de autoservicio |
| PG CKD S F/01069 | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CIB /2100 | 100 | 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.

***(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 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 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Efectivo y equivalentes de efectivo circulante | 316,019 | 526,049 |
| Efectivo restringido [1] | 88,989 | 99,848 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | $ 405,008 | $ 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 31 de diciembre de 2022 y 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 | $ 775,963 | $ 702,852 |
| Otras inversiones permanentes | 0 | 14,550 |
| | $ 775,963 | $ 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 31 de diciembre de 2022:

| | |
|---|---|
| Inversión inicial en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable | $ 717,402 |
| Distribuciones de los tenedores y fideicomitentes | (69,560) |
| Distribuciones de Impuesto sobre la renta | (109) |
| Cambios en el valor razonable no realizados * | 149,446 |
| Otros | (21,216) |
| | $ 775,963 |

* 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 31 de diciembre de 2021 y corresponde a la

participación del 5% de Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V. cuyos activos principales son dos centros comerciales ubicados en México, durante 202 la Compañía adquirió el 100% de Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.

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 en Hermosillo.

## (6) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

| | |
|---|---|
| Centro comercial | $ 5,661,782 |
| Terreno | 3,486,051 |
| Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión | 1,034,151 |
| Total de propiedades de inversión | $ 10,181,984 |

**Medición del valor razonable**

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022.

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 31 de diciembre de 2022:

| | |
|---|---|
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | $ 12,345,701 |
| Adiciones | 216,696 |
| Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión no realizado | 303,010 |
| Baja de propiedades de inversión | (2,683,423) |
| Total de propiedades de inversión | $ 10,181,984 |

**(7) Deuda a largo plazo**

El movimiento de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre 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 | 1,901,000 |
| Pagos efectuados | (1,748,202) |
| Efecto de desinversión | 1,643,325 |
| Saldo total de la deuda al 31 de diciembre de 2022 | 4,876,643 |
| Menos vencimientos circulantes | (1,213,545) |
| Deuda a largo plazo | $ 3,663,098 |

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 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo ha cumplido con todas las obligaciones.

**(8) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes**

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO incrementó su participación al 100% en los siguientes fideicomisos:

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

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

- Fideicomiso Emisor
- PG CKD B F/00928 Puebla Tenedor

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

Por lo que al 31 de diciembre de 2022, el valor de la cuenta activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes ya no tiene valor contable.

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 |
| Efectos de desinversión | (875,918) |
| Total de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2022 | $ - |

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

### (a)Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**Contratos onerosos –Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)**

Las modificaciones especifican los costos que una entidad incluye en la determinación del costo de cumplimiento de un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso. Las modificaciones aplican a los periodos de presentación anuales comenzados el 1 de enero de 2022 o después de los contratos existentes en la fecha en que se aplican por primera vez las modificaciones. En la fecha de la aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de las modificaciones se reconoce como un ajuste del saldo de la apertura en las ganancias acumuladas u otros componentes del patrimonio, según corresponda. Los saldos comparativos no se reexpresan. El Grupo ha determinado que todos los contratos existentes al 31 de diciembre de 2021 se complementarán antes de que entren en vigencia las modificaciones.

**Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única (modificaciones a la NIC 12)**

Las modificaciones limitan el alcance de la exención del reconocimiento inicial para excluir las transacciones que den lugar a diferencias temporales iguales y que se compensan; por ejemplo, arrendamientos y obligaciones por retiro del servicio. Las modificaciones se aplican a los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Para los arrendamiento y las obligaciones por retiro del servicio, los activos y pasivos por impuestos diferidos asociados deberán reconocerse al comienzo del primer período comparativo presentado, con cualquier efecto acumulado reconocido como un ajuste a las utilidades acumuladas u otro componente de patrimonio a esa fecha. Para todas las demás transacciones, las modificaciones aplican a las transacciones que ocurren después del comienzo del primer trimestre presentado.

**Otras normas**

No se espera que las siguientes normas nuevas y modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

- Reducciones de renta relacionadas con el COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (Modificación a la NIIF 16)
- Propiedades planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)
- Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1).
- Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica de la NIIF 2).
- Definición de estimados contables (Modificaciones a las NIC 8).

**(b) Nuevas normas o modificaciones a las Normas adoptadas-**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2021, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados como sigue:

- Reducciones de renta relacionadas con el COVID-19 (Modificación a la NIIF 16)
- Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2 (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

El próximo requerimiento que comienza a partir del 1 de abril de 2021 se muestra a continuación:

- Reducciones de renta relacionadas con el COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (Modificación a la NIIF 16).

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

**PLANIGRUPO ANUNCIA SEPARACIÓN DE ACTIVOS EN EL CKD "PLANICK12"**

**Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 4 de noviembre 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**).

PLANIGRUPO informa que de acuerdo con las aprobaciones otorgadas por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad y el Contrato de Desinversión de fecha 15 de enero de 2021, con fecha 31 de octubre de 2022 se firmaron los documentos en virtud de los cuales se concretó la separación de los activos que integran el Patrimonio del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, a partir de esta fecha, Planigrupo, incrementa su participación al 100% en los siguientes fideicomisos:

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

Como resultado de la celebración de dichos documentos, la Sociedad consolidó su participación como fideicomitente y fideicomisario en los vehículos de propiedad antes señalados. Asimismo, se anticipa que dicha consolidación no afectará de manera significativa la posición de flujo de efectivo que percibe la Sociedad ya que ahora estaremos recibiendo el 100% del flujo que corresponde a dichos vehículos de inversión. Del mismo modo, Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., continuará actuando como Administrador del Fideicomiso Emisor y de las propiedades que continuarán formando parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor. Lo anterior, a efecto de garantizar la continuidad de la administración y operación del mismo.

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. continuará maximizando la generación de valor y entregando resultados favorables para todos sus accionistas, socios comerciales, inquilinos y colaboradores.

***Sobre Planigrupo***

Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

***Advertencia Legal***

Este comunicado puede contener ciertas declaraciones a futuro. Estas declaraciones se relacionan con proyecciones, desarrollos y estrategias de negocio futuras y pueden ser identificadas mediante el uso de términos y frases como "anticipa", "cree", "puede", "será", "estima", "espera", "prevé", "tiene la intención", "pretende", "puede", "planea", "predice", "proyecta", "tiene como objetivo", "estrategia" y posibles desarrollos futuros en los mercados en donde la Emisora participa o donde busca participar, cambios regulatorios en los mercados en donde operara o pretende operar.

La Emisora previene a los inversionistas potenciales que las declaraciones a futuro no son garantía de un desempeño a futuro y están basadas en diversas suposiciones y que los resultados reales de las operaciones, incluyendo la posición financiera y liquidez, el desarrollo de la industria mexicana de otorgamiento de créditos, puede diferir significativamente de las declaraciones a futuro contenidas en este comunicado. Adicionalmente, si los resultados de la Emisora son consistentes con las declaraciones a futuro incluidas en este comunicado, dichos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de los resultados o desarrollos en periodos subsecuentes.

## PLANIGRUPO Anuncia 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").

### 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.

---

***Sobre Planigrupo***

Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con más de 45 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

***Advertencia Legal***

Este comunicado puede contener ciertas declaraciones a futuro. Estas declaraciones se relacionan con proyecciones, desarrollos y estrategias de negocio futuras y pueden ser identificadas mediante el uso de términos y frases como "anticipa", "cree", "puede", "será", "estima", "espera", "prevé", "tiene la intención", "pretende", "puede", "planea", "predice", "proyecta", "tiene como objetivo", "estrategia" y posibles desarrollos futuros en los mercados en donde Planigrupo participa o donde busca participar, cambios regulatorios en los mercados en donde operara o pretende operar.

## 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 31 de diciembre 2022 y 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 31 de diciembre 2022 y 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*

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, al mismo tiempo, PLANIGRUPO perdió su participación los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, los cuales pasarán a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

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

| Vehículos | Participación % 2022 | 2021 | Actividad |
|---|---|---|---|
| PG CKD A F/00927 Santa Catarina | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD B F/00928 | - | 56.19 | Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%. |
| PG CKD C F/00929 | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD D F/00930 | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD E F/00936 | 100 | 56.19 | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD F/00938 | - | 56.19 | Gastos reembolsables |
| PG CKD F F/00937 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD G F/00972 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD H F/00973 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD I F/00974 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD J F/00975 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD K F/00976 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD L F/00977 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD M F/00978 | - | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD N F/00979 | 40.00 | 56.19 | Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%. |
| PG CKD O F/00980 | - | 56.19 | Sin actividad |
| PG CKD P F/00981 | 100 | 56.19 | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD Q F/01067 | 100 | 56.19 | Arrendamiento a una tienda de autoservicio |
| PG CKD R F/01068 | 100 | 56.19 | Arrendamiento a una tienda de autoservicio |
| PG CKD S F/01069 | 100 | 56.19 | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CIB /2100 | 100 | 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.

***(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 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 31 de diciembre de 2022 y 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.