

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019.



Creando valor

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

Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5,
Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa,
Código Postal 05349, Ciudad de México.

El número de acciones en circulación de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (indistintamente “Planigrupo”, la “Emisora” o la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2019, es de 318,411,602 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 278,829,588 corresponden a la parte variable

Las acciones de Planigrupo se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”) bajo la clave de pizarra: “PLANI”.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de dichos valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes aplicables.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA	i
1) INFORMACIÓN GENERAL.....	iv
a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	iv
b) RESUMEN EJECUTIVO	1
c) FACTORES DE RIESGO.....	20
d) OTROS VALORES	49
e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV	50
f) DESTINO DE LOS FONDOS	50
g) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	51
2) LA EMISORA.....	52
a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	52
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	58
(i) Actividad principal.....	58
(ii) Canales de distribución	69
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	69
(iv) Principales clientes.....	70
(v) Legislación aplicable y situación tributaria.....	71
(vi) Recursos humanos.....	76
(vii) Desempeño ambiental	76
(viii) Información del mercado	77
(ix) Estructura corporativa	86
(x) Descripción de los principales activos	87
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	142
(xii) Acciones representativas del capital social	142
(xiii) Dividendos y política de dividendos	152
3) INFORMACIÓN FINANCIERA	153
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	153
b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.....	158
c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	158
d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	159
(i) Resultados de la operación.....	162
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	170
(iii) Control interno	185

e) POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS	185
4) ADMINISTRACIÓN.....	200
a) AUDITORES EXTERNOS	200
b) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	200
c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	201
d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS	212
5) MERCADO DE CAPITALES.....	213
a) ESTRUCTURA ACCIONARIA.....	213
b) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES.....	213
c) FORMADOR DE MERCADO	214
6) PERSONAS RESPONSABLES.....	215
7) ANEXOS	217
Anexo A Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 , y por los años terminados en esas fechas	218
Anexo B Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas	219
Anexo C Estados financieros anuales del Fideicomiso F/1002 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, y por los años terminados a esas fechas	220
Anexo D Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.....	221

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN

A menos que se indique lo contrario o que el contexto exija algo distinto, los términos Planigrupo, la Compañía y la Emisora se utilizan indistintamente para referirse a Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias, incluyendo los vehículos y sub-vehículos de inversión del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/3095 (antes F/306606, el “Fondo de CKDs”) y cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs es propietario de ciertos inmuebles (los “Fideicomisos de Proyecto”), según se presenta en los estados financieros consolidados incluidos en este Reporte Anual.

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros Consolidados”), incluidos como anexos en el presente Reporte Anual, consideran la información financiera de la Compañía a partir de la fecha que obtuvo control sobre el Fondo de CKDs y el Portafolio Southern Cross a través de la adquisición de negocios.

Los Estados Financieros Consolidados y la información financiera consolidada incluida en este Reporte Anual está preparada de conformidad con las NIIFs (*International Financial Reporting Standards* o por sus siglas en inglés, las “IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o por sus siglas en inglés, la “IASB”).

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan partidas financieras corresponden a las partidas contenidas en los Estados Financieros Consolidados.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

A partir de que se llevó a cabo la Oferta y la Reorganización, la Compañía ha preparado sus estados financieros en forma consolidada. No obstante, al 31 de diciembre de 2019, la Compañía reconoce en los Estados Financieros Consolidados la inversión en certificados del Vehículo de Proyecto no consolidable, que tiene a través del vehículo de inversión PG CKD N F/00979. Dichos certificados que se tienen a través del vehículo de inversión PG CKD N F/00979 representan el 40.0% de participación en el fideicomiso F/01002, el cual es propietario del centro comercial Macroplaza Insurgentes. En virtud de que la inversión antes mencionada representa más del 10.0% de nuestras utilidades, los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/01002 al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los estados financieros anuales auditados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se adjuntan al presente Reporte Anual.

Los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/01002 incluidos como anexo en el presente Reporte Anual han sido preparados de conformidad con las NIIFs emitidas por la IASB.

Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs

Este Reporte Anual contiene mediciones financieras que no están calculadas de conformidad con las NIIFs ni están reconocidas por las mismas, incluyendo, principalmente, NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado.

El término “NOI”, por sus siglas en inglés, significa ingreso neto de operación, el cual definimos como ingresos por rentas e ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los Estados Financieros Consolidados. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje, de dividir el NOI entre el total de ingresos.

El término “EBITDA”, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización e ingresos financieros (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como la utilidad neta consolidada más gasto por intereses, impuestos a la utilidad y

depreciación y amortización, menos el ingreso por intereses. El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada , *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación. Por su parte, el FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado 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, EBITDA Ajustado y FFO 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, EBITDA Ajustado y FFO puede no ser comparable a otras medidas similares de otras compañías. Además, otras compañías comparables pueden definir NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado de manera diferente, por lo que cualquier comparación entre dichas medidas financieras y las de otras compañías en la industria no es necesariamente una comparación precisa del desempeño.

Moneda y ajuste de ciertas cifras

A menos que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual está expresada en Pesos. El término “Pesos” y la abreviatura “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en México y el término “dólares” y la abreviatura “EUA” significan dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos.

El peso mexicano es nuestra moneda funcional. Mantenemos nuestros registros contables en pesos mexicanos. Al preparar los Estados Financieros de cada entidad individual, las operaciones en monedas distintas de la moneda funcional de la entidad (es decir, “monedas extranjeras”) se reconocen inicialmente a los tipos de cambio vigentes en las fechas de cada operación. Al final de cada periodo de reporte, la conversión de partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se actualiza posteriormente con base en los tipos de cambio vigentes en el último día hábil del periodo del informe y, en el caso de partidas de ingresos y gastos, a los tipos de cambio promedios vigentes durante el periodo sobre el que se informa. La conversión de partidas no monetarias registradas a valor razonable denominadas en moneda extranjera se actualiza posteriormente con base en el tipo de cambio vigente en la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en moneda extranjera no se actualizan posteriormente.

Las diferencias cambiarias sobre las partidas monetarias son reconocidas en los resultados en el periodo en que se producen.

Este Reporte Anual contiene cifras en miles, millones y miles de millones. A menos que se indique lo contrario, es posible que en dichas cifras se hayan eliminado las cantidades inferiores a mil, un millón y un mil millones, según el caso.

Desde 1994, México ha contado con un mercado libre para el intercambio de divisas, y el Banco de México permite que el Peso fluctúe libremente en comparación al dólar americano y otras divisas extranjeras. El Banco de México interviene directamente en el mercado de cambio de divisas con la finalidad de reducir la volatilidad a corto plazo. Desde finales de 2003, el Banco de México ha llevado a cabo subastas de dólares con la finalidad de reducir los niveles de las reservas internacionales. El Banco de México lleva a cabo operaciones de mercado abiertas de forma regular para determinar el tamaño de la base monetaria en México. Los cambios a la base monetaria en México tienen un impacto en la tasa de cambio. El Banco de México puede llegar a incrementar o disminuir las reservas de los fondos a los que las instituciones financieras están obligadas a mantener. Si se requiere un incremento en las reservas de fondos, las instituciones financieras deberán asignar más recursos a sus reservas, lo cual reducirá el monto o fondos disponibles para operaciones. Esto causa que el monto disponible de fondos en el mercado disminuya, y que la tasa de interés para obtener fondos aumente. Lo contrario ocurre si los requerimientos de reservas son disminuidos. El mecanismo conocido como *corto* o *largo*, o conocido formalmente como el balance diario, representa un mecanismo utilizado por el Banco de México para ajustar el nivel de interés a las tasas de intercambio.

No puede haber garantía de que el Banco de México mantenga sus actuales políticas con respecto al Peso, o de que el Peso no sea devaluado de forma significativa en el futuro. Adicionalmente, no puede haber garantía de que, en caso de escasez de divisas extranjeras, las compañías del sector privado continúen teniendo acceso al mercado de divisas, o que la Compañía continúe teniendo acceso al mercado de divisas internacionales para poder solventar sus obligaciones de deuda que sean fijadas en moneda distinta al Peso mexicano, lo que haría que la Compañía incurra en gastos significativos adicionales.

Redondeo de cifras

Algunas de las cifras incluidas en este Reporte Anual están redondeadas para facilitar su presentación. Todos los porcentajes están redondeados al siguiente uno por ciento, décimo de uno por ciento, según el caso. Por esta razón, las cantidades en porcentaje en este Reporte Anual pueden variar de las que se obtienen al realizar los mismos cálculos usando las cifras de nuestros Estados Financieros Consolidados. Por tanto, es posible que los totales o porcentajes en algunas tablas no correspondan a la suma aritmética de las cifras respectivas.

Información estadística de la industria y del mercado

Cierta información estadística sobre el mercado y la industria, así como otra estadística incluida en este Reporte Anual (excluyendo la relativa a los resultados y el desempeño financiero de la Compañía) se basa en publicaciones independientes de la industria y el gobierno, estudios elaborados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes. La Compañía considera que dichas fuentes son confiables y ha tenido cuidado de reproducir o transcribir correctamente la información derivada de las mismas, sin embargo, no ha verificado en forma independiente dicha información y no puede garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, es posible que dichas fuentes definan los mercados relevantes de manera distinta que la Compañía. La información relativa a la industria a la que pertenece la Compañía tiene por objeto proporcionar una noción general de dicha industria, pero por su propia naturaleza es imprecisa.

Además, cierta información se basa en estimaciones formuladas por la Compañía con base en el análisis de encuestas y estudios practicados a nivel interno. Aunque la Compañía considera que estas estimaciones se obtuvieron razonablemente, el inversionista no debe confiar irrestrictamente en las estimaciones, ya que son inherentemente inciertas.

Descripción de los contratos

El presente Reporte Anual contiene la descripción resumida de ciertas disposiciones de varios contratos de crédito y arrendamientos, entre otros. Dichas descripciones no pretenden ser completas o exhaustivas. Adicionalmente, los inversionistas deberán considerar que los términos de cualquier contrato o instrumento legal descrito en el presente Reporte Anual pueden estar sujetos a diversas interpretaciones.

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Términos	Definiciones
Acción o Acciones	Significa las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Planigrupo.
Accionistas Principales	Significa (i) Builtex B.V., Pylon Holding B.V. y Atevco, S.r.l. (quienes son parte de Southern Cross Group) y (ii) los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V. (las cuales son compañías propiedad de Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamin Asher Bross Umann). Ver la sección “Accionistas Principales”.
AMAI	Significa la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública.
ANTAD	Significa la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A.C.
Arcade Investments	Significa Arcade Investments, S. de R.L. de C.V.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CBRE	Significa CB Richard Ellis.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el DOF el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CKDs o CKDs PLANICK12	Significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 16 de mayo de 2012 por el Fondo de CKDs e identificados con la clave de pizarra “PLANICK12”.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
COFECE	Significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
Comité de Interpretaciones de las NIIF o IFRIC	Significa el Comité de Interpretaciones de las NIIF (<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i>).
CONAPO	Significa el Consejo Nacional de Población de México.
Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o IASB	Significa el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
CPI	Significa el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos (<i>U.S. consumer price index</i>).

día	Significa con mayúscula inicial o con minúscula inicial, día natural.
día hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
dólares o EUA\$	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
EBITDA	Significa, por sus siglas en inglés, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización e ingresos financieros (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como la utilidad neta consolidada más gasto por intereses, impuestos a la utilidad y depreciación y amortización, menos el ingreso por intereses.
EBITDA Ajustado	Significa el resultado de restar al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
Estados Financieros o Estados Financieros Consolidados	Significa, de manera conjunta, los estados financieros consolidados de la Compañía y de las subsidiarias en las que tiene control al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas. 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
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
FFO	Significa, por sus siglas en inglés, fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad consolidada neta, <i>más</i> depreciación y amortización, <i>menos</i> el incremento en el valor razonable de las 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 la valuación de instrumentos financieros y más (menos) impuestos a la utilidad diferidos. Para mayor información en relación con el cálculo de los FFO ver “Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs”.
FFO Ajustado	Significa FFO <i>menos</i> los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
Fideicomisos Bross	Significa, en forma conjunta, los fideicomisos número F/000152, F/000153 y F/000154 constituidos con GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, por ciertos miembros de la familia Bross.
Fideicomiso de Coinversión de Walton	Significa el fideicomiso irrevocable número F/4310 (antes F/1577) constituido el 2 de mayo de 2012 originalmente con Deutsche Bank México,

	S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, sustituido actualmente por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fideicomisos de Proyecto	Significa cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs, Planigrupo Real Estate y el Fideicomiso de Coinversión de Walton tienen sus inversiones en el Portafolio del Fondo de CKDs.
Fondo de CKDs	Significa el fideicomiso identificado con el número F/3095 (antes F/306606) constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (sustituido actualmente por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero), y por Planigrupo Management, como fideicomitente y administrador.
Fusión	Significa la fusión de las Fusionadas por incorporación en Planigrupo en términos del convenio de fusión de fecha 10 de junio de 2016.
Fusionadas	Significa Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments.
Glider Cancún	Significa Glider Cancún, S. de R.L. de C.V.
Glider Desarrollos	Significa Glider Desarrollos, S.A. de C.V.
Glider Monterrey	Significa Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V.
Glider Pachuca	Significa Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.
Glider Saltillo	Significa Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.
Glider Tenedora	Significa Glider Tenedora, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias.
HSBC México	Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
IMPI	Significa el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
IMSS	Significa el Instituto Mexicano del Seguro Social.
Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y que se publica en el DOF.
ISR	Significa el impuesto sobre la renta previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
IVA	Significa el impuesto al valor agregado previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Leyes Ambientales	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los

	Residuos y su Reglamento, Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Ley General de Vida Silvestre, Ley General de Cambio Climático, numerosas NOMs y otras leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en material ambiental y los acuerdos en materia ambiental en donde nuestros proyectos y/o instalaciones se ubican o podrían desarrollarse.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa, por sus siglas en inglés, el término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la razón que guarda un préstamo en relación con el valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que se posee de una propiedad y el porcentaje que se tiene en préstamo. Esta razón se obtiene dividiendo el monto de la deuda neta <i>entre</i> el valor de los activos totales.
m²	Significa metros cuadrados.
Margen de EBITDA Ajustado	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el EBITDA Ajustado entre el monto total de ingresos.
Margen de EBITDA	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el EBITDA entre el monto total de ingresos.
Margen de NOI	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el NOI entre el monto total de ingresos.
Metlife México	Significa Metlife México, S.A.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
NOI	Significa, por sus siglas en inglés, ingreso neto de operación, el cual definimos como ingresos por rentas e ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, menos gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.
NOMs	Significa Normas Oficiales Mexicanas.
Normas Internacionales de Información Financiera o NIIFS	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i> o IASB).
Oferta	Significa la oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México llevada a cabo por la Emisora el 28 de junio de 2016.
Oferta Pública de Compra	Significa la oferta pública de adquisición en México de los CKDs PLANICK12 llevada a cabo por la Emisora en forma simultánea con la Oferta el 28 de junio de 2016.
Pesos, Ps. o M.N.	Significa la moneda de curso legal en México.
PIB	Significa producto interno bruto.

Planigrupo Management	Significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.
Planigrupo Real Estate	Significa Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.
Portafolio del Fondo de CKDs	Significa los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto que forman parte del Fondo de CKDs, los cuales son: Paseo Santa Catarina, Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Macroplaza Insurgentes (en la cual el Fondo de CKDs es propietario de una participación no controladora), Plaza Bella Anáhuac, Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira, Walmart San José del Cabo, Walmart Ensenada, Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada.
Portafolio Southern Cross	Significa los inmuebles propiedad de Arcade Investments y Glider Tenedora los cuales forman parte del patrimonio de Planigrupo como consecuencia de la Fusión, los cuales son: Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Reynosa, Centro Comercial Puerta de Hierro, Macroplaza del Valle, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial López Mateos.
Reorganización	Significa la Fusión y la compra de los CKDs PLANICK12.
Reporte Anual	Significa el presente reporte anual, conjuntamente con todos sus anexos.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
SBA o GLA	Significa superficie bruta rentable o GLA por sus siglas en inglés (<i>Gross Leasable Area</i>), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
SBA Total o GLA Total	A cierta fecha significa la SBA completa de las propiedades en las que éramos titulares de una participación controladora o no controladora a dicha fecha; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación.
Southern Cross Group	Significa Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L.P.
Tienda ancla	Significa, aquella tienda departamental, tienda de autoservicio, o centro de entretenimiento o una cadena nacional o internacional de comercio que ocupa uno de los locales más grandes dentro de un centro comercial.
Tienda sub-ancla	Significa aquella tienda con una superficie rentable de aproximadamente 1,000 m ² , incluyendo gimnasios, instituciones financieras, tiendas de línea blanca, electrónica, papelería especializada y tiendas de mejoras para el hogar, entre otras.
TIE	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el DOF por el Banco de México.
TLCAN	Significa el Tratado de Libre Comercio para América del Norte.
UGE	Unidad Generadora de Efectivo.

b) RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se presenta un breve resumen de cierta información contenida en el presente Reporte Anual, el cual no incluye toda la información que pudiera ser relevante para los inversionistas y se encuentra sujeto a la demás información y a los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual. Los inversionistas deben leer cuidadosamente la totalidad de este Reporte Anual, incluyendo las secciones tituladas “Factores de Riesgo”, “Descripción del Negocio” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación”, así como nuestros Estados Financieros incluidos como anexo a este Reporte Anual.

Información General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 44 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México; 36 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales somos propietarios y está en proceso de estabilización, lo que nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 806,000 m² y una edad promedio de 12 años; considerando el GLA del centro comercial en proceso de estabilización nuestro GLA Total ascenderá a aproximadamente 814,000 m²; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del 70.0% de nuestro GLA está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, tiendas de ropa, salas de cine, comida y restaurantes, entre otros, los cuales ofrecen actividades, servicios o bienes que consideramos son más resistentes a los efectos posibles del comercio electrónico en nuestra industria. Considerando únicamente nuestras 35 propiedades estabilizadas, al 31 de diciembre de 2019 nuestro portafolio estaba arrendado en un 94.1%, contábamos con más de 2,300 locales arrendados y aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,050 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2019, éramos propietarios de una participación de control respecto de 33 propiedades y manteníamos participaciones no controladoras en 3 propiedades adicionales, todas las cuales operamos. De estas 36 propiedades, 35 están estabilizadas (incluyendo una propiedad que actualmente se encuentra en proceso de remodelación) y una en etapa de estabilización. De nuestras 35 propiedades en operación y estabilizadas, 33 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 15,000 y 35,000 m².

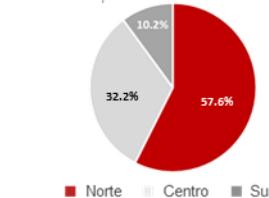
Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 57.5% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen períodos de arrendamiento mayores de 5 a 10 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo.

El siguiente mapa destaca la ubicación de nuestras propiedades en operación y las propiedades en construcción, a lo largo de 18 estados en México:

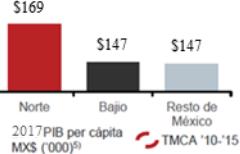


Portafolio Geográficamente Diversificado

Distribución por ABR



...en Ubicaciones Estratégicas...



...Con una Edad Joven



Región	Total de Propiedades	Presencia	GLA Total*	% sobre GLA total	Ocupación
Norte	19	7 estados	469,434	57.6%	95%
Centro	14	8 estados	262,329	32.2%	93%
Sur	3	3 estados	83,003	10.2%	91%
UC	0	0 estados	0	0.0%	N/A
Total	36	18 estados	814,766	100.0%	94%

*Incluye Remodelación

Durante nuestros más de 44 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 36 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 21 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 7 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 14 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's, Starbucks y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% de nuestro GLA Total o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, Superama y Sam's), los cuales representan el 23.8% de nuestro GLA Total y 17.0% de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2019.

Durante nuestros más de 44 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 70 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.6 millones de m² de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 30 años con Walmart, Cinepolis y Coppel. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 44 años de historia hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con ciertos de nuestros arrendatarios ancla clave y un 89% sobre la tasa de retención de nuestros arrendatarios. Considerando únicamente nuestras 35 propiedades estabilizadas, nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las propiedades en remodelación era de entre 94.1% y 94.6% sin incluir las propiedades en remodelación.

Al 31 de diciembre de 2019 el 89.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 10.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2018, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 8.1 con nuestras tiendas ancla y de 4.5 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 2.5 años.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario de las compañías o fideicomisos en los cuales tenemos una participación controladora al 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.) ⁽²⁾	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	161	51,299	6.41%	86.3%	88,893,103	6.5%	77,037,377
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	132	34,400	4.30%	98.5%	104,674,803	7.5%	84,025,905
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo 2013	115	35,856	4.48%	98.5%	78,459,369	5.6%	60,013,173
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	207	37,605	4.70%	97.6%	80,424,129	5.6%	67,711,692
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	115	29,809	3.73%	76.6%	41,545,876	2.9%	23,601,934
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	112	41,889	5.24%	97.4%	69,519,374	4.9%	58,025,636
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	116	26,847	3.36%	97.4%	76,528,834	5.3%	58,997,900
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	88	27,306	3.41%	98.1%	64,814,983	4.6%	54,112,272
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	154	40,983	5.12%	97.6%	76,542,036	5.5%	61,092,476
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	83	16,506	2.06%	93.4%	52,695,927	3.8%	42,527,282
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	135	27,796	3.48%	86.7%	45,140,128	3.1%	31,217,920
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	113	26,186	3.27%	99.0%	53,659,929	3.8%	43,291,905
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	52	17,204	2.15%	95.0%	44,145,707	3.1%	35,417,142
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	87	17,298	2.16%	98.6%	36,916,034	2.6%	27,876,477
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	72	22,039	2.76%	91.3%	27,727,013	1.9%	20,015,756
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	83	16,480	2.06%	92.1%	29,330,816	2.0%	23,811,441
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2006	mayo 2013	111	18,774	2.35%	82.0%	24,526,708	1.6%	17,538,366
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo 2013	88	26,347	3.29%	99.6%	69,691,107	5.1%	55,747,497
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	30	7,473	0.93%	94.1%	15,963,608	1.1%	11,650,627
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	68	15,577	1.95%	83.1%	17,117,391	1.2%	12,113,759
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	20	16,299	2.04%	91.6%	11,253,404	0.9%	8,912,587
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	1	9,891	1.24%	100.0%	20,603,300	1.4%	19,636,125
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	1	9,939	1.24%	100.0%	11,046,772	0.8%	10,560,678
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo 2013	17	10,747	1.34%	97.8%	23,024,433	1.6%	18,768,358
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	13	10,745	1.34%	85.7%	10,028,002	0.7%	8,517,719
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	72	15,583	1.95%	91.6%	21,558,520	1.5%	16,824,437
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto 2014	34	12,212	1.53%	98.0%	24,520,478	1.7%	20,592,566
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo 2015	46	13,077	1.64%	96.2%	21,195,510	1.4%	14,903,283
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre 2014	60	19,010	2.38%	92.4%	40,942,187	2.8%	32,612,983
Paseo Hipódromo ⁽¹⁾	Edo. México	2014	2017	noviembre 2014	26	7,478	0.94%	86.0%	23,572,081	1.6%	14,298,898
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	septiembre 2015	58	29,134	3.64%	87.6%	71,275,282	5.1%	54,004,726
San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre 2017	24	7,958	1.00%	98.3%	16,938,542	1.1%	14,457,720
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre 2017	21	18,603	2.33%	99.7%	24,948,858	1.7%	21,000,025
TOTAL					2,515	718,350	89.82%	93.5%	1,419,224,244	100%	1,120,916,642

(1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección "Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización"

(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario de las compañías en las cuales tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2019:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Al 31 de diciembre de 2019						
				No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	206	54,872	7.10%	99.3%	251,950,714	85.0%	220,024,874
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	49	17,511	2.30%	96.6%	32,907,068	11.1%	27,951,852
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	32	9,029	1.20%	84.4%	11,572,068	3.9%	8,252,557
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA				287	81,412	10.60%		296,429,850	100.0%	256,229,283

Adicionalmente, teníamos una participación no controladora y administrábamos los siguientes centros comerciales al 31 de diciembre de 2019, los cuales tuvieron una utilidad neta total de Ps. 318.3 millones por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y una utilidad neta total de Ps.239.6 millones por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018. Nuestras ganancias correspondientes a participaciones no controladoras en estos centros comerciales fueron de Ps.117.8 millones y Ps.88.5 millones por los mismos periodos, respectivamente. La siguiente tabla resume los resultados financieros atribuibles a nuestra participación de las propiedades respecto de las cuales teníamos participaciones no controladoras por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m ²)	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (miles de Ps.)		Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (miles de Ps.)		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)
					Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (miles de Ps.)	Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (miles de Ps.)	
Macroplaza Insurgentes ⁽¹⁾	Baja California	2007	54,872	40.00%	301,262	120,505	224,290	89,716	
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	17,511	5.00%	15,615	781	14,651	733	
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,029	5.00%	1,407	70	633	32	
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA			81,412	-	318,284⁽¹⁾	121,356⁽¹⁾	239,574⁽¹⁾	90,481⁽¹⁾	

(1) Aunque nuestra participación en el Fideicomiso F/01002 es del 40%, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, tenemos una participación del 60.29% en los depósitos en garantía de clientes, y una participación del 61.36% en la deuda total del Fideicomiso. Por lo tanto, el método de participación reconocido para reflejar nuestra participación económica para esta entidad no es 40%.

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m ²)	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (miles de Ps.)		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)			
					Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (miles de Ps.)	Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (miles de Ps.)	Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)		
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2007	54,872	40.00% ⁽¹⁾	545,469	218,188				
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	17,511	5.00%	11,473	573				
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,029	5.00%	378	19				
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA			81,412	-	557,320⁽¹⁾	218,780⁽¹⁾				

(1) Aunque nuestra participación en el Fideicomiso F/01002 es del 40%, al 31 de diciembre de 2017, tenemos una participación del 60.29% en los depósitos en garantía de clientes, y una participación del 61.36% en la deuda total del Fideicomiso F/01002. Por lo tanto, el método de participación reconocido para reflejar nuestra participación económica para esta entidad no es 40%.

Resultados y Desempeño

Creemos que nuestro negocio es sólido. Hemos desarrollado y/o adquirido un total de 33 propiedades comerciales en los últimos 5 años con GLA Total de aproximadamente 806,000 m² y en conjunto con el centro comercial en proceso de estabilización y remodelación nuestro GLA Total ascenderá a aproximadamente 814,000 m². Nuestros ingresos, NOI y EBITDA Ajustado por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 incrementaron, 8.0%, 11.6% y 7.1%, respectivamente, lo anterior comparado con el mismo periodo al 31 de diciembre de 2018.

Con respecto a la información financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, registramos ingresos por arrendamiento de Ps.1,515.0 millones y Ps. 1,402,3 millones, respectivamente, ingresos por arrendamiento de Ps.1488.8 millones y Ps. 1,381.8 millones, respectivamente, y una utilidad neta consolidada de Ps.388.6 millones y de Ps. 173.5 millones, respectivamente.

Nuestro NOI durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de Ps.1,211.7 millones, el cual representa un Margen de NOI sobre ingresos totales de 80.0%. De manera similar, nuestro EBITDA Ajustado y el Margen de EBITDA Ajustado sobre ingresos totales por el mismo periodo fue de Ps.899.1 millones y 60.2%, respectivamente.

Con respecto a nuestro NOI durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, fue de Ps.1,287.9 millones, el cual representa un Margen de NOI sobre ingresos totales de 81.6%. De manera similar, nuestro EBITDA Ajustado y el Margen de EBITDA Ajustado sobre ingresos totales por el mismo periodo fue de Ps.1,027.7 millones y 65.1%, respectivamente. Las tablas que se señalan a continuación muestran información comparativa:

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestros principales indicadores por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, de la información financiera consolidada que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
	(miles de Pesos)	
Ingresos totales por arrendamiento.....	1,588,558	1,474,687
NOI ⁽¹⁾	1,287,939	1,168,559
Margen de NOI.....	81.6%	80.1%
EBITDA Ajustado ⁽²⁾	1,027,717	931,095
Margen de EBITDA Ajustado ⁽²⁾	65.1%	63.8%
FFO ⁽³⁾	287,099	215,105
FFO Ajustado ⁽⁴⁾	248,697	161,394
Utilidad neta consolidada.....	388,075	173,509

(1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del NOI dividido entre el total de ingresos netos de la estimación para cuentas incobrables.

(2) El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos netos de la estimación para cuentas incobrables. El EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

(3) El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada, *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.

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

La siguiente tabla presenta un resumen de información financiera consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
	(miles de Pesos)	(miles de Pesos)
Ingresos totales	1,514,984	1,402,331
Ingresos por arrendamiento.....	1,488,757	1,381,841
Ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	26,227	20,490
NOI ⁽¹⁾	1,211,658	1,108,207
Margen de NOI.....	80.0%	79.0%
EBITDA ⁽²⁾	1,223,340	859,097
EBITDA Ajustado ⁽²⁾	899,095	837,349
Margen de EBITDA Ajustado ⁽²⁾	60.2%	59.7%
Utilidad neta consolidada ⁽²⁾	388,075	173,509

(1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.

(2) El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

La información financiera de la cual se desprenden las métricas del desempeño de las operaciones de Planigrupo descritas en la tabla anterior, ha sido objeto de algunas reclasificaciones en el estado consolidado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2019. Lo anterior con el objeto de mejorar la comparabilidad en la información financiera representativa de las operaciones de Planigrupo.

A continuación, se muestran algunas reclasificaciones en el estado consolidado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, para efectos de comparabilidad en la información financiera representativa de las operaciones de Planigrupo que se presenta en la sección de comentarios y análisis de la Administración.

	Por el año terminado el y al 31 de diciembre de (En miles de pesos)		Por el año terminado el y al 31 de diciembre de	
	2019^[1]	Reclasificaciones	2019^[1]	2018^[1]
Ingresos por:				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	1,466,409	22,348	1,488,757	1,381,841
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	26,227	-	26,227	20,490
Total de ingresos	1,492,636	22,348	1,514,984	1,402,331
Costos y gastos de operación:				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(231,532)	(18,698)	(250,230)	(238,822)
Gastos de administración inmobiliarios	(19,735)		(19,735)	(19,991)
Sueldos y salarios	(215,607)		(215,607)	(197,154)
Gastos generales y administración	(146,105)	23,485	(122,620)	(112,793)
Recuperaciones de cartera previamente deteriorada	7,099	-	7,099	4,427

Depreciación y amortización	(27,554)		(27,554)		(22,527)
Total de costos y gastos de operación	(633,434)	4,787	(628,647)		(586,860)
Otros (gastos) ingresos, neto:					
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	258,426		258,426		(35,177)
Otros, neto	18,710	(27,135)	(8,425)		7,243
Total otros ingresos, neto	277,136	(27,135)	250,001		(27,934)
Utilidad de operación	1,136,338	-	1,136,338		787,537

^[1] Con la finalidad de comparar información financiera representativa del desempeño de las operaciones de Planigrupo, en esta sección de comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación, el rubro de la (disminución) incremento del valor razonable de las propiedades de inversión, se presenta separado del rubro de ingresos y costos y gastos de operación y formando parte de la utilidad de operación.

Nuestras Fortalezas Competitivas.

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad

Con participaciones en 35 centros comerciales en operación y estabilizados representando un GLA Total de aproximadamente 806,000 m² (incluyendo aproximadamente 15,000 m² en remodelación de Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)), somos uno de los propietarios más grandes de centros comerciales en México. Considerando únicamente nuestras 35 propiedades estabilizadas, nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las propiedades en remodelación era de entre 94.1% y 94.6% sin incluir las propiedades en remodelación. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos C- y C, según dichos términos han sido definidos por la AMAI. Nuestro portafolio inmobiliario se encuentra bien diversificado en nuestras propiedades, sin que algún centro comercial represente más del 7% de nuestro GLA Total. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 18 estados dentro de la República mexicana y en 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado, solo un estado y ciudad representa más del 15% de nuestro GLA Total al 31 de diciembre de 2019 que es Nuevo Leon, Monterrey. Los mercados en los que operamos han exhibido generalmente tendencias favorables, como un fuerte crecimiento de la población y del ingreso disponible. Esto ha impactado positivamente el consumo y el nivel de tráfico peatonal en nuestros centros comerciales. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad de población, así como un alto tráfico peatonal. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 nuestras propiedades registraron aproximadamente 129 millones de visitantes. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados en México en los que operamos, representan aproximadamente el 58.6% del PIB mexicano. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

Relaciones sólidas y duraderas con una base atractiva y diversificada de arrendatarios con perfil crediticio sano

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 31 de diciembre de 2019, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 77.7% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Cinemex, Cinépolis, Chedraui, Soriana, Home Depot, Office Depot, y Coppel.

Nuestras estrechas relaciones con arrendatarios de alto nivel nos permiten desarrollar propiedades alineadas a sus necesidades, lo que nos conduce a crear activos hechos a la medida con una base de arrendatarios fuerte y estable. Por otra parte, nuestra base de clientes dedicada ha sido un catalizador importante para nuestro crecimiento, una tendencia

que esperamos continúe en el futuro. En adición a la renovación de contratos de arrendamiento de los activos existentes, nuestros arrendatarios de tiendas ancla se han convertido, en muchos casos, en arrendatarios de tiendas ancla en los nuevos centros comerciales desarrollados. Varios de nuestros arrendatarios han celebrado múltiples arrendamientos con nosotros en más de una propiedad, incluyendo Walmart, HEB, Cinépolis, Cinemex, Home Depot, Office Depot, Suburbia y Coppel, lo cual creemos que evidencia las experiencias positivas que han tenido con nosotros y nos permite realizar elecciones administrativas y de control en forma más eficiente. Somos un desarrollador líder para nuestros arrendatarios de tiendas ancla más importantes, HEB y Walmart, para quienes representamos uno de los más grandes propietarios y desarrolladores de GLA Total y con quienes hemos mantenido relaciones duraderas por más de 20 años y con tasas de alta retención en forma consistente

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos siete años, hemos desarrollado o adquirido 36 centros comerciales, con un incremento promedio de GLA Total de 5.2% para cada año.

Al tener una estructura operativa integrada verticalmente desde la búsqueda de terrenos hasta la administración de las propiedades, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento objetivo atractivo. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollos comerciales no están completamente integrados y, aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas específicas de la etapa de desarrollo, consideramos que su necesidad de servicios externos otorgados por terceros (por ejemplo, para cubrir actividades de diseño, construcción, arrendamiento y operación) los hace menos capaces de desarrollar propiedades que ofrezcan rendimientos esperados similares a los que nosotros estimamos para nuestras propiedades.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más nuestra capacidad de tomar ventaja de diferentes tipos de oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento hemos celebrado opciones (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

La inversión en capital significativa y disciplinada posiciona a nuestro portafolio como líder del mercado

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de nueve años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición física y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún, Mall Plaza Lincoln y Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional. Actualmente tenemos una propiedad bajo remodelación, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela), en la que hemos invertido desde el 2015 y hasta el 31 de diciembre de 2019 Ps.624.1 millones. Esperamos que estas inversiones nos ayuden a mantener y fortalecer la relación con los arrendatarios

Plataforma completamente integrada que maximiza el valor para los accionistas

Somos una plataforma inmobiliaria completamente integrada e internalizada, con amplia experiencia en todos los aspectos del desarrollo y la operación comercial, lo que nos permite concentrarnos en todas las etapas del desarrollo de

propiedades. Nuestra plataforma opera a través de cinco divisiones claves que incluyen el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento y administración de propiedades, cada una de las cuales está a cargo de un aspecto específico de nuestra operación en forma integrada con otras divisiones y soporte de nuestras funciones centrales, incluyendo las divisiones en materia legal, de relaciones con inversionistas, finanzas, recursos humanos y de inversión. Al integrar todas las etapas de desarrollo y operación de centros comerciales en nuestra plataforma, somos capaces de lograr sinergias significativas y economías de escala destinadas a obtener el máximo provecho de nuestros recursos humanos y materiales y, en última instancia, maximizar el valor para los accionistas. Por ejemplo, al tener una estructura de operación integrada verticalmente desde la adquisición hasta la administración de la propiedad, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento esperado atractivo.

Creemos que la administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado mexicano en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, comparables con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada elimina los pagos de comisiones a administradores externos, así como comisiones recurrentes por la administración de la propiedad a terceras personas.

Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 43 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente, a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m² de GLA. Hemos desarrollado siete centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo. Creemos que podemos administrar varios centros comerciales adicionales, sin incurrir en costos generales significativos. Adicionalmente, creemos que nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

Modelo de negocios único respaldado por una distinguida estrategia y trayectoria de crecimiento

Siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodelados para albergar hasta 40,000 m² de expansión en GLA. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con

costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

Finalmente, la composición de nuestro portafolio de arrendatarios hace a nuestro negocio resistente a la estacionalidad asociada con la industria del comercio, dado que la mayoría de nuestros arrendatarios venden comida y varios venden servicios de entretenimiento, los cuales son menos afectados por fluctuaciones estacionales. Además, enfrentamos una competencia limitada del comercio electrónico en el corto y mediano plazo dados los bajos niveles de la penetración del internet en México, relativamente bajos niveles del uso de tarjetas de crédito entre la base de clientes primarios de nuestros arrendatarios y una falta de infraestructura adecuada en México para garantizar una entrega y devolución eficiente de los productos adquiridos.

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

Nuestra administración incluye nueve funcionarios clave que tienen una experiencia combinada en el negocio de aproximadamente 120 años. Creemos que la experiencia de nuestra administración nos ha permitido operar de manera eficiente (con costos y gastos predecibles) para integrar los proyectos adquiridos, capacitar a los nuevos empleados y continuar replicando la experiencia previa en la selección de propiedades, su desarrollo y la celebración de contratos a largo plazo con arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices con alta calidad crediticia.

Nuestros directores y funcionarios han demostrado ser líderes en el mercado inmobiliario comercial en México durante décadas. Eduardo Bross Tatz, fundador y Presidente del Consejo de Administración, tiene más de 49 años de experiencia en el sector. Elliott Mark Bross Umann, nuestro Director General, tiene más de 25 años de experiencia en el sector. Nuestro equipo tiene experiencia probada en todos los aspectos clave del desarrollo y administración comercial, incluyendo: búsqueda y selección de proyectos, adquisición de terrenos y propiedades para el desarrollo, diseño, construcción, obtención de permisos, administración de proyectos, comercialización y negociación de contratos. Por lo tanto, tenemos una amplia experiencia en cada etapa de la cadena de valor de la industria, lo que nos permite tener una perspectiva única de la industria de bienes raíces. Asimismo, nos permite estar al frente en la creación de valor y atender de manera proactiva las necesidades de nuestros clientes y a las circunstancias económicas de la industria de bienes raíces. Nuestros accionistas se benefician en cada etapa de esta cadena de valor en virtud de que todas nuestras propiedades se administran internamente.

Nuestro equipo directivo ha desarrollado colectivamente 53 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 1,170,000 m², y además ha adquirido 17 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 414,000 m²; con un valor total de aproximadamente Ps.8,500 millones por dichos desarrollos y adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2010, contábamos con 27 propiedades en administración con 700,000 m² de GLA Total, y a la fecha del presente, somos propietarios y administramos 33 propiedades, una de las cuales está en proceso de estabilización y adicionalmente tenemos participaciones no controladoras y administramos tres propiedades adicionales; con aproximadamente 814,000 m² de GLA Total.

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, tenemos asociaciones exitosas con inversionistas institucionales líderes incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group. Nuestra asociación estratégica con Southern Cross Group continúa hoy en día y esperamos continuar aprovechando su experiencia y conocimiento de inversión en el futuro inmediato. Creemos que la fortaleza del conocimiento y experiencia de nuestros directivos sobre el mercado comercial mexicano nos permitió completar exitosamente nuestra primera operación en el mercado de valores como directivos y co-inversionistas mediante la emisión de CKDs por una cantidad de 2,475 millones de Pesos para el desarrollo inmobiliario comercial en México.

Gobierno corporativo de alto nivel y miembros clave de la administración alineados con los intereses de los accionistas

Creemos que contamos con políticas transparentes de gobierno corporativo, las cuales nos permiten supervisar y regular de forma efectiva la toma de decisiones. Contamos con un Consejo de Administración que incorpora miembros independientes e institucionales, fortaleciendo nuestro objetivo de implementar mejores prácticas corporativas. La experiencia acumulada a raíz de nuestra asociación con inversionistas institucionales y la participación en el Fondo de CKDs nos ha ayudado a atraer profesionales calificados y con experiencia para participar en nuestro Consejo de Administración y equipo de administración. Nuestro Consejo de Administración está integrado por 11 consejeros, 3 de los cuales son consejeros independientes de conformidad con la LMV. Según lo dispuesto por la LMV, hemos establecido un comité de auditoría y de prácticas societarias en el que participan nuestros consejeros independientes.

Nuestra estructura de administración interna y la participación de nuestro Presidente del Consejo de Administración y nuestro Director General, en la propiedad de la empresa, nos permite alinear claramente los incentivos internos con los intereses de nuestros accionistas.

Creemos que el organizarnos como una empresa pública (en comparación con otras formas de organización corporativa, tales como, las FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) que requieren la realización de distribuciones de manera periódica) no estamos obligados a realizar el pago de dividendos de manera obligatoria, lo que nos brinda mayor flexibilidad para retener más ganancias para los proyectos de crecimiento y expansión. En comparación con muchas FIBRAS, nuestra administración es interna, por lo que no estamos obligados a pagar gastos de administración externos que no estén alineados con nuestro desempeño. También creemos que la estructura de gobierno corporativo aplicable a las empresas públicas permite además que evitemos cualquier posible conflicto de intereses que surja entre una parte relacionada administradora y nuestros accionistas.

Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo es continuar siendo el propietario integrado, 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 las oportunidades de crecimiento que ofrece la economía mexicana, lo cual 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 propiedades y servicio al cliente, mientras mantenemos nuestros sitios como destinos predilectos en las regiones en las que operamos.

Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla

A lo largo de nuestras décadas de experiencia hemos desarrollado una fuerte relación con tiendas ancla, transnacionales y regionales. Creemos que tenemos un historial ejemplar de entregar consistentemente propiedades de alta calidad a tiempo y servicios de administración de alto nivel, lo que nos ha convertido en socios desarrolladores premier para dichos clientes. Nuestros centros comerciales proporcionan a nuestros arrendatarios un tráfico peatonal importante considerando su ubicación estratégica, la presencia de tiendas ancla, una eficiente administración y servicio oportuno a los arrendatarios. Además, creemos que nuestras propiedades ofrecen una plataforma de crecimiento tanto para nuestros arrendatarios como para nosotros. A través de nuestro enfoque proactivo en la administración de activos, en el enfoque de valor añadido en las expansiones y remodelaciones, y la administración de propiedades enfocada a los arrendatarios, creemos que somos capaces de mejorar la eficiencia de nuestras operaciones, por lo tanto, aumentar el tráfico para nuestros arrendatarios mientras que nuestras operaciones de administración son más rentables.

Hemos desarrollado fuertes relaciones bilaterales con nuestros socios con el objetivo de alinear nuestros intereses en la generación de proyectos de desarrollo con base en los planes geográficos y estratégicos de expansión de nuestros arrendatarios. Nuestro equipo de desarrollo mantiene un diálogo abierto con nuestros arrendatarios clave y en conjunto con ellos podemos identificar y analizar ubicaciones potenciales y nos aseguramos de que cubran tanto las necesidades de nuestros clientes, así como nuestros umbrales de retorno de inversión. Nos reunimos dos veces al mes con los arrendatarios de tiendas ancla clave para discutir las condiciones de mercado, planes de expansión y propiedades de interés. Una vez que nosotros identificamos una ubicación de interés, nuestros equipos de desarrollo y de operaciones

trabajará de manera conjunta con el arrendatario de la tienda ancla interesado para desarrollar un proyecto hecho a la medida para esa ubicación. Creemos que este proceso hecho a la medida y de colaboración refuerza nuestras relaciones, de beneficio mutuo y de largo plazo con los arrendatarios clave de tiendas ancla, lo que nos provee con una base estable de arrendatarios con altas tasas de retención.

Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha

Nuestra estrategia de crecimiento orgánico está soportada por las relaciones de largo plazo con nuestros arrendatarios ancla y terratenientes locales, así como nuestra estructura centralizada que se dedica a completar análisis de factibilidad para identificar y/o confirmar ubicaciones estratégicas para maximizar el éxito de nuestros nuevos centros comerciales a ser adquiridos o desarrollados.

Planeamos utilizar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición, diseño y construcción, desarrollo, el arrendamiento y la administración de propiedades, para continuar identificando y capitalizando las oportunidades del mercado. Creemos que nuestra plataforma escalable nos permite desarrollar y administrar nuevas propiedades sin incurrir en gastos generales y administrativos progresivos que sean sustanciales.

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico en México. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas, así como el resultado de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir a corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una baja o mediana penetración de propiedades comerciales, una alta densidad de población y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Por ejemplo, las inversiones recientemente anunciadas por distintas industrias, como las del sector automotriz en México, se espera que ayuden a impulsar el crecimiento de la población, y generen un incremento en la creación de nuevos empleos y, por ende, un aumento en los ingresos disponibles en esas regiones. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para potencialmente desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de capitalizar en el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

Adicionalmente, cuando desarrollamos un centro comercial, podemos reservar algunas áreas para crecimiento en el futuro, lo cual facilita futuras expansiones con el objetivo de incrementar nuestro GLA Total e introducir nuevos arrendatarios. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo de nuestras propiedades arriendando el espacio vacante existente, aumentando las rentas mediante su incremento contractual, aprovechando oportunidades de expansión y repositionando nuestras propiedades. Nuestros contratos de arrendamiento generalmente prevén incrementos anuales a la renta relacionado en función del índice de inflación, generalmente el INPC para arrendamientos denominados en Pesos. Planeamos aprovechar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición de propiedades, el desarrollo y administración para seguir identificando y aprovechando las oportunidades del mercado.

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, podremos tomar en préstamo fondos para consumar potenciales adquisiciones en el futuro y podremos utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar nuestra posición y, en su caso, para reducir nuestro endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos

Creemos que existen oportunidades atractivas de adquisición en México y en otros mercados para inversionistas, que, como nosotros, cuentan con conocimientos especializados y la capacidad de identificar y generar valor agregado significativo. Aunque creemos que nuestro crecimiento mediante adquisiciones será una estrategia secundaria, esperamos mantener un acercamiento oportunitista a estas adquisiciones. Nuestra intención es utilizar lo que creemos

que es una fuerte posición de liquidez, así como el profundo conocimiento de nuestra administración para perseguir estas oportunidades de manera activa.

Esperamos enfocarnos en adquirir propiedades comerciales que sean atractivas y estables en mercados con por lo menos 60,000 habitantes, sin embargo, a fin de mantener un ingreso base estable mediante altas tasas de ocupación, igualmente consideramos analizar adquisiciones potenciales de propiedades en ubicaciones estratégicas que tengan un bajo nivel de ocupación debido a malos manejos o falta de mantenimiento e inversiones. Podemos adquirir esos activos a un precio atractivo y generar un valor mediante la implementación de nuestros procesos de administración, así como invirtiendo en la entrega de activos conforme a nuestros estándares de calidad.

Evaluamos todas las oportunidades en términos de riesgo y de beneficios. En el pasado, hemos adquirido activos de bajo riesgo, tales como formatos de tiendas únicas (*stand-alone*) de Walmart, lo que nos ha permitido aumentar nuestros retornos a través de economías de escala. También hemos comprado propiedades en las que hemos identificado posibles áreas de oportunidad en su administración, en las que creemos que los retornos podrían ser incrementados a través de ciertas mejoras en la administración, arrendamiento proactivo y economías de escala.

También hemos adquirido algunas propiedades para remodelarlas con el propósito de incrementar su valor. Nuestra fuerte experiencia en desarrollo junto con nuestras relaciones con los arrendatarios crea oportunidades únicas para adquirir propiedades devaluadas y remodelarlas para un mayor retorno.

Históricamente, hemos atendido a los segmentos de mercado C- y C, sin embargo, actualmente estamos desarrollando propiedades en los segmentos de mercado B y B+, expandiendo nuestra experiencia y cobertura de mercado, lo que nos permitirá adquirir más de estos tipos de propiedades en el futuro.

Nos sentimos cómodos adquiriendo proyectos en cualquier parte de México. Creemos que somos una de las pocas empresas que cuenta con una verdadera presencia nacional y experiencia en el desarrollo y la administración en la mayoría de los estados dentro del territorio nacional.

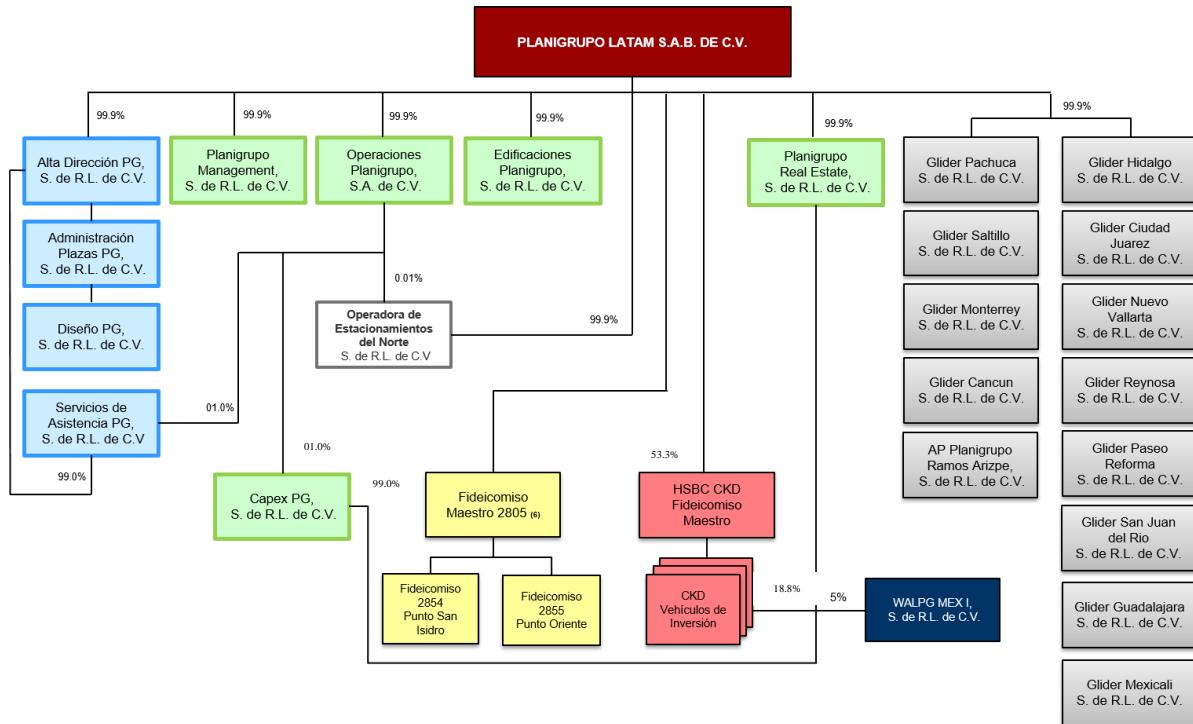
Estrategia para determinar el mercado objetivo y la ubicación de las propiedades

La siguiente gráfica muestra nuestra estrategia para decidir las ubicaciones de las propiedades y el mercado objetivo. Inicialmente consideramos la población, el ingreso, y ubicaciones demográficas para determinar el mercado objetivo. Posteriormente tomamos en consideración las relaciones con tiendas anclas, tierras disponibles, densidad urbana y acceso para determinar la ubicación específica.



Nuestra Estructura Corporativa

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



Notas:

- (1) Planigrupo Real Estate es titular de 1 (una) parte social del capital social de cada una de las subsidiarias denominadas Glider, de Capex PG, así como de AP Planigrupo Ramos Arizpe.
- (2) Edificaciones Planigrupo es titular de 1 (una) parte social de Planigrupo Management.
- (3) Operaciones Planigrupo es titular de 1 (una) parte social del capital social de Operadora de Estacionamientos del Norte y Servicios de Asistencia PG, así como de Capex PG.
- (4) Elliott Bross es titular de 1 (una) parte social del capital social de las subsidiarias restantes.
- (5) “CKD Vehículos de Inversión” se refieren a todos los fideicomisos titulares de una propiedad desarrollada o adquirida por la CKD.
- (6) Los Fideicomitentes del “Fideicomiso Maestro 2805” son: (a) Planigrupo Latam y (b) todas las sociedades “Glider” y AP Planigrupo Ramos Arizpe.

Reorganización

Fusión de Planigrupo y algunas subsidiarias de Southern Cross Group, con fecha 13 de junio de 2016.

Planigrupo, en su carácter de fusionante, celebró un convenio de fusión con Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments, en su calidad de fusionadas (en forma conjunta, las “Fusionadas”). Todas las Fusionadas eran subsidiarias de Southern Cross Group, uno de nuestros Accionistas Principales, y Glider Desarrollos es la subsidiaria a través de la cual Southern Cross Group mantenía la titularidad de acciones en Planigrupo.

En términos del convenio de fusión, Planigrupo se fusionó por incorporación (la “Fusión”) a las Fusionadas, subsistiendo como sociedad fusionante y las Fusionadas dejaron de existir. De conformidad con lo señalado en el artículo 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y en relación con el sistema para la extinción del pasivo de las Fusionadas, la Compañía pactó y se obligó a pagar las deudas en favor de sus acreedores y los acreedores de las Fusionadas, que hayan objetado la Fusión y así lo soliciten por escrito. Las Fusionadas eran dueñas de las propiedades que formaban parte del portafolio de Glider Tenedora y Arcade Investments (el “Portafolio Southern Cross”). Como resultado de la Fusión, Planigrupo asumió por ministerio de ley y a título universal cualesquiera y todos los derechos y obligaciones de las Fusionadas. El Portafolio Southern Cross estaba compuesto por las propiedades identificadas como Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Reynosa, Centro Comercial Puerta de Hierro, Macroplaza del Valle, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial López Mateos. Antes de la Fusión, nosotros administrábamos la totalidad de dichas propiedades. Estas propiedades tienen un GLA de 326,921 m² y representan 41.6% del GLA Total de nuestro portafolio después de la Reorganización. Para una descripción de las propiedades del Portafolio Southern Cross, ver sección “Descripción del Negocio – Nuestro Portafolio”.

Como contraprestación por la Fusión, Southern Cross Group recibió 177,376 Acciones representativas del capital social de Planigrupo, resultando en que Southern Cross Group indirectamente sea propietario del 78.0% del total de nuestras acciones en circulación inmediatamente antes de la Oferta. Véase Notas 1 y 6 de los Estados Financieros Consolidados para información acerca de cómo determinamos las valuaciones del portafolio.

Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12, con fecha 29 de junio de 2016.

En forma simultánea a la realización de la Oferta, la Emisora llevó a cabo una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs. En la Oferta Pública de Compra cualquier persona que fuera tenedor de CKDs podía participar, siguiendo el procedimiento y mecánica de compra a que se refiere el Folleto Informativo de la Oferta Pública de Compra.

El Fondo de CKDs ha invertido en las propiedades que integran su portafolio a través de fideicomisos de inversión (los “Fideicomisos de Proyecto”), en los cuales, la inversión de los tenedores de CKDs representa el 70.12% (setenta punto doce por ciento). El porcentaje restante ha sido invertido por los coinversionistas del Fondo de CKDs, es decir, Planigrupo Real Estate y el Fideicomiso de Coinversión de Walton.

Como resultado de la Oferta Pública de Compra, la participación del Fideicomiso de Coinversión de Walton en el Fondo de CKDs continúa en los mismos términos y no se modifica en forma alguna, Planigrupo adquirió poder de decisión en el Fondo de CKDs equivalente al 53.4% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs y una participación mayoritaria en el Portafolio del Fondo de CKDs. El Portafolio del Fondo de CKDs comprendía los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto que forman parte del Fondo de CKDs, los cuales son: Paseo Santa Catarina, Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Macroplaza Insurgentes (en la cual el Fondo de CKDs es propietario de una participación no controladora), Plaza Bella Anáhuac, Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira, Walmart San José del Cabo, Walmart Ensenada, Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada. Para una descripción de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs, ver sección “Descripción del Negocio – Nuestro Portafolio”.

En términos del contrato de fideicomiso por el que se llevó a cabo la emisión de los CKDs, los coinversionistas y, en su caso, cualesquiera cesionarios, tienen derecho a recibir distribuciones por desempeño (*promote*), una vez que los tenedores de CKDs hubieran recibido distribuciones equivalentes al monto invertido por ellos, más el retorno

establecido en dicho contrato. El objeto de la Oferta Pública de Compra no era llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV. Aun cuando Planigrupo obtuvo un porcentaje alto de los CKDs en circulación, los términos de dicho fideicomiso y, por lo tanto, del derecho a recibir distribuciones de desempeño por parte de los coconversionistas del Fondo de CKDs, no cambiaron con motivo de la Oferta.

Walton llevó a cabo inversiones en cada Fideicomiso de Proyecto, en forma conjunta con Planigrupo Management y el Fondo de CKDs mediante: (i) la adquisición de derechos fideicomisarios como fideicomitente y fideicomisario del Fondo de CKDs, y (ii) la adquisición de certificados emitidos por cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, los cuales fueron creados para adquirir y desarrollar cada una de las propiedades que Portafolio del Fondo de CKDs. Walton es titular del 11.1% de los derechos fideicomisarios del Fondo de CKDs. La participación de Walton en el Fondo de CKDs permaneció sin cambios después de llevada a cabo la Oferta Pública de Compra.

Planigrupo, en su carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross, tenía celebrados ciertos contratos de administración inmobiliaria con las Fusionadas y algunas subsidiarias de Southern Cross Group. Como consecuencia de la Fusión, de la Reorganización y de la Oferta Inicial, Planigrupo dio por terminados dichos contratos y continuará administrando todos sus centros comerciales a través de Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V., con excepción de aquéllos que corresponden al Portafolio del Fondo de CKDs.

Acontecimientos Recientes

A raíz de la reciente crisis de salud pública derivada del brote epidémico causado por el virus SARSCoV2 (COVID-19), con fecha 31 de marzo de 2020, la Secretaría de Salud declaró la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor y en consecuencia decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir dicha pandemia. Adicionalmente, en forma independiente, autoridades locales de los Municipios y Estados en los que se encuentran ubicados los inmuebles que conforman nuestro portafolio, han emitido decretos, órdenes y diversos señalamientos administrativos mediante las cuales se ordena el cierre temporal, entre otros, de centros comerciales, complejos de exhibición como cines, teatros, gimnasios, bares y restaurantes, y han recomendado de manera generalizada evitar acudir a lugares concurridos como centros comerciales. Hemos visto los primeros impactos económicos de esta crisis sanitaria por la forzada limitación a la circulación de las personas, sin embargo, no es posible dimensionar o anticipar plenamente todas sus consecuencias.

No podemos hoy estimar cuánto tiempo durará la situación actual. Tampoco podemos estimar cuánto tiempo se requerirá para que los Inmuebles regresen a un nivel comparable de ingresos a los que observamos antes de esta pandemia. Como medidas inmediatas para afrontar esta situación la Compañía ha realizado lo siguiente:

- Hemos adoptado todas las medidas sanitarias y de distanciamiento con nuestro personal para prevenir contagios.
- Hemos implementado un programa especial para acercarnos a nuestros arrendatarios para apoyarlos y asegurar, en la medida de lo posible, su permanencia en el largo plazo.
- Estamos analizando, para cada una de las comunidades en las que tenemos operaciones, la mejor forma de permitir la operación segura de actividades esenciales en nuestros centros comerciales con el fin de esas comunidades puedan atender sus necesidades básicas en forma segura.
- Hemos iniciado la revisión de nuestros programas de mantenimiento mayor con el fin de limitar y reprogramar gastos no indispensables sin afectar la calidad y operación de los inmuebles.
- Hemos iniciado la revisión de todos los gastos de operación para cada uno de los inmuebles con el fin de reducir los gastos operativos, en la medida de lo posible y sin afectar la calidad y operación de los inmuebles.
- Estamos revisando nuestros arrendamientos para proteger nuestros derechos frente a la situación actual en el marco de la cambiante normatividad que hoy impera.
- Estamos diseñando programas para estar listos para promover los espacios disponibles en el momento en que la situación se normalice.

- Hemos activado nuestro plan de continuidad de negocio y la mayoría de los colaboradores administrativos realizan sus actividades de manera remota, sin generar impactos negativos en sus operaciones diarias.

El pasado 3 de junio de 2020, Planigrupo celebró su Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas en la que, entre otros temas, se resolvió aprobar entre otros puntos:

- I. Los informes y opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo el informe sobre cumplimiento de obligaciones fiscales conforme a las disposiciones legales aplicables, de los estados financieros anuales auditados de la Sociedad correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 y la ratificación de los actos del Consejo de Administración de la Sociedad;
- II. La aplicación de los resultados de la Sociedad;
- III. La designación, renuncia o, en su caso, ratificación de los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración, Secretarios y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad, calificación de su independencia y determinación, en su caso, de sus emolumentos.
- IV. El informe sobre los procedimientos y acuerdos relacionados con la adquisición y colocación de acciones propias en términos del artículo 56 de la Ley de Mercado de Valores, así como el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias, en términos de lo previsto en el artículo 56 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.
- V. La designación de delegados especiales para la formalización de los acuerdos adoptados en esta Asamblea.

Oficinas Principales

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas corporativas principales están ubicadas en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 (55) 9177-0870. Nuestra página de internet es www.planigrupo.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

Resumen de información financiera

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, está representado por 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, inscritas en el RNV de la CNBV, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 658,723,379 corresponden a la parte variable.

En la fecha de la Oferta, el número de acciones (en circulación antes de la Oferta y aquéllas a ser ofrecidas en la Oferta) ascendía a 391,319,603 de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 351,737,589 correspondían a la parte variable.

Con motivo de la Oferta llevada a cabo el 29 de junio de 2016, de las 166,319,603 Acciones ofrecidas en la misma, únicamente 92,827,903 Acciones se colocaron entre el público inversionista y, en consecuencia, la Compañía llevó a cabo la cancelación de las 73,491,700 Acciones restantes que no fueron suscritas ni pagadas.

Asimismo, el 21 de diciembre de 2017, bajo el plan de acciones para directivos y funcionarios de Planigrupo, se asignaron 226,103 acciones que se conservaban en tesorería, las cuales se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan. En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 fue de 318,054,006 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,824,588 correspondían a la parte variable.

Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2018, de conformidad al plan antes descrito se adjudicaron 357,596 acciones que se encontraban en tesorería las cuales equivalen a 4.0 millones y que se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan. En consecuencia, el número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, es de 318,411,602 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija, y 278,829,588 corresponden a la parte variable.

Indicadores relevantes de la Acción

Serie	TRIMESTRE		
	Junio 2019	Septiembre 2019	Diciembre 2019
Precio Max.	19.00	19.00	19.00
Precio Min.	19.00	19.00	19.00
Precio Cierre	19.00	19.00	19.00

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

Indicadores relevantes de la Acción

Serie	MES					
	Octubre 2019	Noviembre 2019	Diciembre 2019	Enero 2020	Febrero 2020	Marzo 2020
Precio Max.	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
Precio Min.	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
Precio Cierre	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
Volumen	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

La Compañía, no ha tenido variación alguna en el precio de sus Acciones.

c) FACTORES DE RIESGO

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este Reporte Anual antes de realizar una decisión de inversión en las Acciones. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la situación financiera de la Emisora, así como el precio o liquidez de las Acciones. En dicho supuesto, el precio de mercado de las Acciones podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son los que en la actualidad creemos que pueden afectarnos negativamente. Los riesgos adicionales que son actualmente desconocidos para nosotros o que actualmente no consideramos importantes o no tienen el nivel de materialidad que justifique su divulgación, también pueden afectar nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación y el precio o la liquidez de las Acciones.

El presente Reporte Anual contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionadas con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Reporte Anual pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como "puede", "será", "creer", "continuar", "debería", "objetivo", "proyecto", "anticipar", "valuación", "calcular", "esperar", "estimar", "intención" o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas, así como terminología similar. En virtud de que no puede asegurarse que dichas estimaciones o aproximaciones se materialicen, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en las Acciones no debe ser sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Reporte Anual.

Los posibles inversionistas deberán hacer y basarse en su propio análisis independiente de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en las Acciones de la Compañía, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión, lo que puede incluir consultas con asesores. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o venta de su inversión en las Acciones.

Riesgos relacionados con nuestro Negocio

La Pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto significativo en la economía global y en las operaciones de la Compañía.

La pandemia de COVID-19 ha tenido y continúa teniendo un fuerte impacto en la economía global y la mayoría de los segmentos en los que operan las empresas a nivel mundial. En abril de 2020 el Fondo Monetario Internacional advirtió que es probable que la pandemia de COVID-19 provoque una recesión económica comparable o inclusive más grave que la gran depresión de la década de los años 20.

En el caso de México, el 31 de marzo de 2020, la Secretaría de Salud declaró la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor y en consecuencia decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir dicha pandemia. Adicionalmente, en forma independiente, autoridades locales de los Municipios y Estados en los que se encuentran ubicados los inmuebles que conforman nuestro portafolio, han emitido decretos, órdenes y diversos señalamientos administrativos mediante las cuales se ordena el cierre temporal, entre otros, de centros comerciales, complejos de exhibición como cines, teatros, gimnasios, bares y restaurantes, y han recomendado de manera generalizada evitar acudir a lugares concurridos como centros comerciales.

Las consecuencias de la pandemia y sus efectos sobre las economías a nivel mundial, incluyendo la economía Mexicana podrían tener un efecto negativo adverso en las operaciones y resultados de la Compañía.

La forma en la que el desempeño operativo y financiero de la Compañía se verá afectado por la pandemia de COVID-19 durante el resto del año 2020 y más allá de este dependerá de lo que suceda en el futuro, incluyendo la duración y el nivel de propagación de la enfermedad, las medidas de aislamiento adoptadas o que, en su caso, se extiendan dichas medidas'. Estas son condiciones cuya realización es sumamente incierta e imposible de predecir. Si

el COVID-19 continúa propagándose, su impacto sobre las operaciones de la Compañía, sobre los clientes y proveedores de ésta y sobre los mercados financieros, podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

El éxito y crecimiento de nuestro negocio depende significativamente de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria y una desaceleración económica o una reducción en el valor de los activos inmobiliarios, la venta de inmuebles o las actividades de arrendamiento inmobiliario podría tener un efecto relevante adverso en nuestro negocio.

Nuestro negocio está estrechamente vinculado a la situación general de la economía y el desempeño de la industria inmobiliaria. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestros inmuebles, y nuestra habilidad para implementar nuestra estrategia de negocios podrían verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y regionales. El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclico y está vinculado a la condición de la economía en Estados Unidos y en México y a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las variaciones en el PIB, cambios en las tasas de interés, el aumento en la tasa de desempleo, la disminución en la demanda de productos inmobiliarios, la depreciación de los inmuebles o períodos de desaceleración económica global o de recesión, así como la percepción de que cualquiera de estos eventos pudiera ocurrir, han afectado de manera negativa el mercado inmobiliario en el pasado y podrían afectar de manera negativa en el futuro el desempeño de nuestro negocio. Adicionalmente, la condición de la economía local de cada uno de los estados de México en los que operamos podría depender de una o más industrias específicas que sean los principales motores económicos de dichos estados. Nuestra capacidad para cambiar rápidamente nuestra cartera inmobiliaria en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Adicionalmente, algunos de nuestros principales gastos, el servicio de nuestra deuda, el impuesto predial y costos de operación y mantenimiento no pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Estos factores pueden impedir nuestra capacidad de responder en forma rápida a cambios en el desempeño de nuestras propiedades y podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y los resultados de operaciones. Una recesión y/o una desaceleración en el mercado inmobiliario podrían derivar en:

- una disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la disminución del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera;
- altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables;
- incapacidad para cobrar a tiempo las rentas de nuestros arrendatarios;
- una disminución en la demanda de centros y espacios comerciales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles;
- un aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de centros comerciales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos;
- un aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos;
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios; e

- incapacidad para desalojar oportunamente a un arrendatario por incumplimiento o a la terminación de nuestros arrendamientos.

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron en el 2008, 2009 y 2010, como algunas instituciones financieras privadas y organismos multilaterales anticipan que podría ocurrir para el resto del 2020, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir. Si esto ocurriera, podríamos incumplir con nuestra obligación de mantener ciertas razones financieras al amparo de nuestros contratos de crédito, que nos forzarían a buscar dispensas o modificaciones de nuestros acreedores. No podemos asegurar que obtendremos las dispensas o modificaciones necesarias o que podamos refinanciar nuestra deuda en condiciones favorables, en su caso. Adicionalmente, si nuestro negocio se ve afectado, no tendremos la liquidez suficiente para cubrir nuestra deuda conforme vaya siendo exigible en años futuros, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera, y el valor y liquidez de nuestras Acciones.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad general de crédito, el costo de capital, entre otros, y podría llevar a un debilitamiento aún mayor de la economía en México, Estados Unidos y globalmente. En la medida en que haya alteraciones en los mercados financieros, como podrían continuar ocurriendo a consecuencia de la pandemia del COVID-19, el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento (incluyendo el incremento en el costo de capital) que nosotros tengamos o pudiéramos prever utilizar y las cuales son fundamentales para nuestro negocio, nuestra capacidad para hacer pagos de principal e intereses, o refinanciar, cualquier deuda insoluto cuando sea exigible, podrían verse afectadas en forma adversa y/o podrían afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para celebrar nuevas operaciones de arrendamiento o cumplir con los pagos de las rentas al amparo de los arrendamientos existentes. La volatilidad de los mercados financieros en los últimos años ha hecho más difícil la valuación de nuestras propiedades; es probable que derivado de las condiciones del mercado a consecuencia de la pandemia del COVID-19 dicha valuación continúe siendo difícil. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento o si dichas fuentes incrementan su costo, o si no somos capaces de refinanciar nuestra deuda existente, nos veríamos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para poder financiar nuestras operaciones, lo cual puede ocurrir en términos menos favorable a los deseables. Cualquier valuación, así como la estabilidad del valor asignado a nuestras propiedades están sujetas a cierta incertidumbre, lo cual pudiera resultar en un valor menor al que consideramos. Asimismo, podríamos no ser capaces de vender nuestras propiedades oportunamente.

En el 2008 y el 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. Algunas instituciones financieras privadas y organismos multilaterales anticipan que derivado de la pandemia del COVID-19, una crisis profunda podría ocurrir para el resto del 2020 y observarse condiciones similares o peores a las crisis globales más recientes. En algunos casos, durante dichas crisis estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Como se ha señalado, es difícil estimar con precisión la duración y la profundidad de los efectos de la pandemia del COVID-19 en la economía y por lo tanto, en la Compañía. Lo anterior aunado a que desde finales de 2018 la economía mundial mostró signos de desaceleración, presentándose un menor dinamismo en la mayoría de las economías avanzadas y en algunas emergentes. En el caso de México, las previsiones de crecimiento para 2020 se han venido revisando a la baja. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en disminuciones en la demanda y el precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

Nuestros ingresos dependen en forma significativa de nuestros arrendatarios, y nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios incumplieran con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos o no renovaran dichos arrendamientos.

Prácticamente la totalidad de nuestros ingresos proviene de las rentas obtenidas de los arrendamientos de nuestras propiedades comerciales. Como consecuencia de lo anterior, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar dichos pagos. Nuestros ingresos y fondos disponibles para el pago de nuestras deudas y para hacer distribuciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios, retrasara el inicio de los arrendamientos, se negara a ampliar o renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, no realizara los pagos de las rentas y de mantenimiento cuando sean exigibles, cerraran sus negocios o se declarara en concurso mercantil o quiebra. Cualquiera de estos eventos podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento y en la pérdida del ingreso derivado del pago de las rentas que pudieran provenir del contrato de arrendamiento terminado.

Asimismo, una vez vencidos los contratos de arrendamiento respecto de cualquiera de nuestras propiedades estamos expuestos al riesgo de que dichos contratos de arrendamiento no sean renovados, el inmueble no sea arrendado a nuevos clientes o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato de arrendamiento (incluyendo el costo de las renovaciones para los arrendatarios) sean menos favorables para nosotros que las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales. En el caso en que un número significativo de arrendatarios incumpliera con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, podríamos experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir nuestros derechos como propietarios conforme a dichos contratos. Los tribunales en ciertas regiones de México han sido tradicionalmente lentos, lo que podría afectar nuestra capacidad para recuperar rápidamente la posesión de los espacios arrendados. Una desaceleración en el negocio de cualquiera de nuestros arrendatarios podría derivar en que dicho cliente tuviera que terminar su contrato de arrendamiento con nosotros o podría debilitar su condición financiera de forma tal que el cliente se viere imposibilitado de pagar las rentas cuando éstas fueran exigibles o tuviera que realizar una reestructura de su negocio y reducir el flujo de efectivo destinado al pago del arrendamiento. Adicionalmente, el arrendatario podría buscar la protección que le brindan las leyes en materia de concurso mercantil, insolvencia o similares, que podría resultar en el desistimiento o terminación del contrato de arrendamiento y por lo tanto causaría una reducción en nuestro flujo de efectivo disponible.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros principales arrendatarios, con base en SBA ocupaban, en su conjunto, aproximadamente 60.4% de la SBA Total de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 49.4% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria comercial. Adicionalmente, Walmart, considerando todos sus formatos de tienda, representaba el 23.8% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 17.0% de nuestros ingresos por arrendamiento a dicha fecha. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso y significativo en nuestro desempeño, negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Un retraso en nuestra capacidad para desalojar a algún arrendatario puede impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario es negligente en el pago de la renta y se rehusa a abandonar la propiedad, nosotros podríamos comenzar un proceso de desalojo en contra del arrendatario. En México no hay medidas de auto ejecución disponibles para el arrendador, el cual solo podrá recuperar la propiedad arrendada después de obtener una sentencia final y no apelable de un tribunal competente. Dependiendo de las excepciones y defensas hechas valer y los recursos interpuestos por el arrendatario, la duración del proceso de desalojo varía de estado a estado y puede extenderse por varios meses a más de un año. Otros factores como huelgas laborales pueden limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar una determinada propiedad. Nuestro fracaso en recuperar oportunamente un número significativo de nuestras propiedades podría resultar en un impacto adverso sobre nuestros ingresos y resultados de operación.

Los ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento de los centros comerciales están sujetos a diversos factores.

Los ingresos de rentas dependen en gran medida de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si nuestras propiedades no generan los ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos, podría verse afectada nuestra capacidad para distribuir dividendos a nuestros accionistas. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las rentas provenientes de los centros comerciales son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o cambios regulatorios que afecten los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

Nuestros clientes tienen operaciones en ciertos sub-sectores comerciales e inmobiliarios en México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de dichos sectores.

Los clientes que integran nuestra cartera inmobiliaria se concentran principalmente en los sectores de tiendas de autoservicio, ropa, cines, comida, bancos y otros sectores, de nuestro GLA Total por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019. Nuestra exposición a dichos sectores nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores. Si dicho riesgo se materializara, como se espera derivado de la contingencia asociada la pandemia del COVID-19, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Un porcentaje importante de nuestros ingresos por arrendamiento proviene de un solo grupo empresarial.

Veinte de nuestros centros comerciales están anclados por algún formato de tienda Walmart. Los formatos de tienda Walmart representan el 23.8% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 17.0% de nuestros ingresos por arrendamiento al y por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019.

Si Walmart diera por terminados los contratos de arrendamiento celebrados con nosotros o si fuéramos incapaces de renovar dichos contratos de arrendamiento a su término o de renovarlos en condiciones que fueran razonablemente aceptables para Walmart, si Walmart incumpliera con sus obligaciones derivadas de cualquiera de dichos contratos de arrendamiento, o si Walmart decidiera vender todo o parte de su negocio, o reestructurar su negocio, podríamos sufrir un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Adicionalmente, en el caso en que Walmart optare por no renovar los contratos de arrendamiento a su término, arrendar esas propiedades a nuevos clientes podría ser difícil y tardado. No podemos asegurar que podremos arrendar de nuevo dichas propiedades en términos favorables para nosotros si llegaren a estar vacantes y/o en un periodo que no nos afecte en forma adversa o en absoluto.

Nuestra participación en la utilidad neta del Fideicomiso F/1002 que se contabiliza de conformidad con el método de participación, y que es el fideicomiso propietario de Macroplaza Insurgentes, representa el 30.3% de nuestra utilidad neta consolidada en 2019, lo cual es una porción significativa sin que podamos ejercer control sobre dicha entidad.

Aun cuando tenemos una participación no controladora en el Fideicomiso F/1002, vehículo a través del cual se mantiene la propiedad del centro comercial Macroplaza Insurgentes en Tijuana, este centro comercial contribuyó 30.3% y 51.0% de nuestras utilidades consolidadas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. A pesar de que somos operadores de Macroplaza Insurgentes, no contamos con una participación controladora y ciertos eventos o acciones pueden estar fuera de nuestro control. En caso de que este centro comercial dejara de generar las utilidades que históricamente ha generado y la Emisora no encuentre un sustituto inmediato para dichos ingresos, nuestras utilidades y condición financiera podrían verse afectadas en forma adversa.

Enfrentamos una alta competencia en el mercado de los centros comerciales. El aumento en la competencia podría disminuir o prevenir incrementos en las tasas de ocupación y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión.

Enfrentamos una fuerte competencia en relación con el mercado de los centros comerciales. También competimos con un creciente número de propietarios, desarrolladores y administradores de bienes inmuebles en México, muchos de los cuales son dueños de propiedades como las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades; también se ha presentado una mayor participación de desarrolladores extranjeros que tienen recursos de relevancia en el mercado mexicano. Esta competencia proviene tanto de participantes establecidos, como de grupos formados sobre una base *ad hoc* para desarrollar ciertas propiedades. Recientemente, como la inversión en la industria inmobiliaria en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión, los inversionistas inmobiliarios capitalizados de manera adecuada, incluyendo tanto los fideicomisos inmobiliarios públicos y fondos de inversión institucionales principalmente de los Estados Unidos, han entrado en el mercado y han elevado el nivel de competencia. La competencia continúa variando de manera significativa en el tiempo, y podríamos no poder innovar y ajustarnos a este mercado de manera oportuna o en absoluto. Nuestra competencia incluye a empresas más grandes y FIBRAS con una fuerte presencia dentro estos mercados, o bien empresas que tienen más ventajas competitivas debido a una combinación de diferentes factores, tales como un mayor acceso a recursos financieros, integración y economías a escala, la diversificación y capacidad o disposición a aceptar el riesgo. La competencia podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores y operadores inmobiliarios en México, muchos de los cuales son propietarios de inmuebles similares a los nuestros, ubicados en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían tener mayores recursos financieros u otros recursos que nosotros y podrían ser capaces o estar dispuestos a tomar mayores riesgos de los que nosotros podemos administrar en forma razonable.

El aumento en la competencia podría también reducir la oferta en el número de oportunidades de inversión de las que podamos beneficiarnos o aumentar el poder de negociación de los dueños de las propiedades que tengan intención de vender sus propiedades, afectando adversamente nuestra capacidad para crecer. Si nuestros competidores contaran con mayores recursos que nosotros, podrían también ofrecer más concesiones en el monto de las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacios arrendables a precios más bajos que los del mercado, o más bajos que las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder a nuestros actuales arrendatarios o a potenciales arrendatarios y podríamos vernos presionados a reducir nuestras rentas por debajo de aquellas que actualmente cobramos o a ofrecer reducciones importantes en las rentas, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en favor de los arrendatarios con el fin de retener a nuestros arrendatarios al vencimiento de los contratos. En este caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas, el precio de cotización de nuestras Acciones y nuestra capacidad para pagar dividendos a nuestros accionistas podría verse afectado en forma adversa.

Nuestro negocio y crecimiento podrían verse significativamente afectados por el crecimiento del comercio electrónico en México y en otros lugares.

La industria comercial es altamente competitiva. Nuestros arrendatarios compiten contra una gran variedad de competidores globales y locales. La evolución de los canales de ventas y los modelos de negocio, mismos que, por ejemplo, pueden verse en la creciente preferencia de los consumidores en los Estados Unidos por las compras en línea, pueden afectar las preferencias de los clientes y consumidores, así como la dinámica del mercado y, en consecuencia, a nuestros arrendatarios. La penetración de internet y la frecuencia de las ventas electrónicas son menores en nuestros mercados objetivo, pero podrían aumentar gradualmente, incluso como consecuencia de medidas de aislamiento social dictadas por autoridades, como en el caso de la pandemia del COVID-19. Si la industria comercial mexicana sigue la tendencia mundial de las ventas electrónicas, cualquier falla de nuestra parte para responder con éxito a las tendencias cambiantes, en particular al comercio electrónico, podría tener un impacto negativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación o perspectivas.

Dependemos de recursos limitados para nuestros financiamientos y esto podría afectar nuestra capacidad para operar y crecer.

Metlife México, S.A. (“Metlife México”) ha sido nuestra principal fuente de financiamiento para la adquisición de propiedades y HSBC México ha sido nuestra principal fuente de financiamiento para préstamos para la construcción. No podemos asegurar que en un futuro Metlife México, HSBC México o cualquiera de los otros acreedores con quienes incurrimos en deuda estará dispuesto o en posición de continuar otorgándonos financiamiento, o que seremos capaces de continuar recibiendo financiamientos por parte de ellos, o que los financiamientos que recibamos sean en los mismos términos o en términos más favorables que aquellos de nuestros contratos de crédito y líneas de crédito existentes. Tampoco podemos asegurar que otros acreedores estarán dispuestos a refinanciar los créditos existentes o a otorgarnos crédito adicional. Los créditos otorgados al amparo de nuestros contratos de crédito con Metlife México y HSBC México vencen en los siguientes dos años, respectivamente. Ver “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Contratos de Crédito*”. Varios factores podrían afectar la liquidez del sistema financiero mexicano y, por ende, la disponibilidad de financiamiento. En el caso que Metlife México, HSBC México o cualquier de los otros acreedores con quienes incurrimos en deuda no estuviere dispuesto o no fuera capaz de continuar otorgándonos financiamiento podríamos ser incapaces de obtener otras fuentes de financiamiento, lo que podría afectar en forma adversa y significativa nuestra condición financiera y resultados de operaciones. En el caso de no poder cumplir con nuestras obligaciones financieras conforme a los contratos de crédito vigentes, Metlife México, HSBC México y algunos de nuestros acreedores tienen el derecho de retener todo o una parte de los flujos derivados del pago de rentas y cuotas de mantenimiento que hagan los arrendatarios y aplicar dichos flujos de efectivo al prepago de los créditos; la retención de dichos flujos de efectivo afectará nuestras operaciones y nuestra capacidad para operar eficientemente nuestras propiedades. Adicionalmente, dado que prácticamente hemos creado hipotecas y otros derechos de garantía sobre la totalidad de nuestro portafolio inmobiliario para garantizar el pago de los contratos de crédito, un incumplimiento al amparo de uno o más de nuestros créditos podría derivar en la ejecución total o parcial de las garantías constituidas respecto de una o más de nuestras propiedades, por parte de Metlife México, HSBC México y otros acreedores.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras Acciones para financiar nuestro crecimiento puede ser limitada.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de acciones para financiar el crecimiento de nuestro negocio depende, en parte, del precio de mercado de nuestras acciones, el cual, a su vez, depende de varias condiciones de mercado y otros factores que podrían variar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés de los inversionistas;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- nuestra falta de capacidad de cumplir con las expectativas del mercado y nuestros inversionistas en relación con nuestro negocio;
- las condiciones del mercado de capitales, incluyendo cambios en las tasas de interés de valores de renta fija;
- los reportes de analistas sobre nuestro negocio y el ambiente económico, político y social en México;
- liquidez, condiciones de operación y otros factores que afecten a la BMV;
- la falta de pago de dividendos, las cuales dependen, en gran medida, del flujo de efectivo de nuestras operaciones que, a su vez, dependen de ingresos crecientes derivados de nuestros desarrollos, adquisiciones e incrementos en nuestras rentas; y
- otros factores como modificaciones al marco regulatorio (en particular fiscal) u otras medidas adoptadas por el gobierno o el poder legislativo que nos afecten o que, en general, afecten a empresas inmobiliarias.

Si no logramos alcanzar nuestras expectativas futuras en cuanto a ingresos y distribuciones en efectivo, ello podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de nuestras acciones y, en consecuencia, en nuestra capacidad para capitalizarnos.

Las obligaciones derivadas de nuestros contratos de financiamiento nos imponen restricciones en materia operativa y financiera, que podrían hacernos perder ciertas oportunidades o actuar de cierta forma. También tenemos la obligación de mantener fondos de reserva para el servicio de la deuda en relación con estos financiamientos. Además, nuestro portafolio inmobiliario y propiedades relacionadas y los flujos de efectivo se otorgaron en prenda en favor de nuestros acreedores.

Las obligaciones actuales derivadas de nuestros contratos de financiamiento, así como las obligaciones derivadas de financiamientos futuros en que incurramos para financiar nuestro crecimiento, podrían resultar en la imposición de restricciones en materia operativa y financiera a nuestro cargo. Estas restricciones incluyen, entre otras, limitaciones a nuestra capacidad para:

- incurrir en deuda adicional;
- pagar nuestros créditos antes de su vencimiento;
- realizar adquisiciones, inversiones o en general aprovechar oportunidades corporativas;
- constituir o crear gravámenes adicionales;
- transferir o enajenar ciertos activos o fusionarnos o consolidarnos con o en otras sociedades;
- realizar escisiones o reorganizar nuestro negocio;
- celebrar ciertas transacciones con afiliadas;
- vender participaciones en nuestras subsidiarias; y
- de cualquier otra manera realizar el pago de dividendos.

Estas restricciones podrían afectar adversamente nuestra capacidad para financiar operaciones futuras o requerimientos de capital y para aprovechar oportunidades de negocio disponibles. El incumplimiento a cualquiera de estas obligaciones podría resultar en un incumplimiento y aceleración de nuestra deuda (que podría resultar en la aceleración cruzada de la totalidad de nuestros adeudos). En caso de materializarse tal incumplimiento, los acreedores correspondientes podrían dar por vencida la deuda más los intereses devengados y otras cuotas, en forma anticipada, y hacerla inmediatamente pagadera y exigible, además de ejecutar cualquier garantía otorgada para garantizar dicha deuda. Cualquiera de estas acciones tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio y operaciones y podría derivar en que nos veamos obligados a iniciar un procedimiento de quiebra, insolvencia, concurso mercantil o similar.

Conforme a lo previsto en algunos de nuestros contratos de crédito, es necesario segregar parte de nuestro efectivo para efecto de hacer frente a nuestras obligaciones. Dicho efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe mantener fondos suficientes de acuerdo con ciertos financiamientos para cubrir dos pagos mensuales de principal e intereses. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarse al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo nos será devuelta. Las cantidades que forman parte y lleguen a destinarse a reconstituir el fondo de reserva para el servicio de la deuda bajo nuestros financiamientos, no estarán disponibles para hacer frente al resto de nuestras obligaciones o para implementar nuestra estrategia de crecimiento.

Hemos otorgado ciertas garantías sobre nuestras propiedades y los flujos generados por las mismas en favor de nuestros acreedores, así como hipotecas y otros derechos de garantía sobre la totalidad de nuestro portafolio inmobiliario. Un incumplimiento bajo ciertos de los contratos de crédito que tenemos celebrados con MetLife que otorgan financiamiento a más de una propiedad puede derivar en el ejercicio parcial o completo de las garantías otorgadas en una o más de las propiedades sujetas a dichos créditos debido a que hemos otorgado gravámenes sobre ciertas propiedades en favor de MetLife a efecto de garantizar obligaciones de las entidades propietarias de nuestros centros comerciales.

Para mayor información, ver Nota 18 y Nota 3(d)(vi) de nuestros Estados Financieros Consolidados.

Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente al amparo de los contratos de arrendamiento o bajo la ley aplicable.

De conformidad con los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, éstos están obligados a obtener y mantener pólizas de seguro de responsabilidad civil general y daños a terceros. Si nuestros arrendatarios no cumplen con dicha obligación, nosotros tendremos la necesidad de obtener pólizas de seguros de responsabilidad civil general para las propiedades de aquellos arrendatarios que incumplan con dicha obligación. En virtud de lo anterior, nos veríamos obligados a pagar primas de seguro y cuotas que de otra forma no tendríamos la obligación de cubrir. Dichos gastos podrían afectar de manera adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación o perspectivas.

Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras propiedades que no estuvieren aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar y mantener vigente una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podríamos continuar, no obstante, obligados al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada. En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con nuestras propiedades que se encuentran aseguradas, podríamos estar obligados a pagar una cantidad significativa por concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder nuestra cobertura por la pérdida. Si nuestros arrendatarios no cumplen con las leyes aplicables en materia ambiental, de salud, de seguridad o cualesquiera otras leyes, esto podría afectarlos o afectarnos adversamente. Cualquiera de los anteriores podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso de que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas causadas por fenómenos naturales.

Conforme a los términos actuales de nuestros contratos de crédito estamos obligados a contratar y mantener asegurados todos nuestros inmuebles, contra cualquier daño o pérdida, incluido cualquier daño o pérdida causado por fenómenos naturales. En caso de sismos, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural que pudiere afectar o causar un daño o pérdida a nuestros inmuebles, tendríamos que reclamar la cobertura al amparo de nuestros seguros.

Si cualquiera de nuestras propiedades sufre daños y en ese momento aún existen adeudos bajo nuestros financiamientos, existe la posibilidad de que no podamos aplicar los recursos netos recibidos por parte de las aseguradoras para la reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada o perdida ni a recuperar la pérdida de los ingresos por arrendamiento que deriven de la interrupción del negocio en dicha propiedad. Podríamos no tener fondos suficientes o acceso al capital necesario para reconstruir o reemplazar dichos bienes. Como resultado, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas, así como el precio y liquidez de nuestras Acciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Ciertas disposiciones de nuestros contratos de arrendamiento podrían no ser exigibles.

Nuestros contratos de arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todas o una parte de nuestras propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera

afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir proporcionalmente las rentas pendientes (incluyendo pagos resultantes de reclamaciones respecto de pólizas de seguro) al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que las disposiciones aplicables al llamado *triple-net* no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados adversamente lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Podemos experimentar una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios y ser obligados a reconocer cargos por deterioro, lo que podría afectar de manera significativa y adversa nuestro desempeño financiero.

El valor de nuestros activos inmobiliarios se registra inicialmente en nuestros estados financieros a valor razonable en el caso de una adquisición que se contabiliza como una combinación de negocios, o en los costos agregados de adquisición y los costos relacionados con la transacción en el caso de una adquisición contabilizada como una adquisición de activos. En consecuencia, valuamos periódicamente nuestros inmuebles para identificar indicadores de pérdidas por deterioro. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores como las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario y la estructura legal. Como ejemplo, la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento por un arrendatario podría derivar en el reconocimiento de una pérdida por deterioro.

Si los análisis posteriores de valor razonable resultan en una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de otros ingresos (gastos), neto, y disminuiríamos el valor razonable de dichos activos a un nuevo costo base, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros excede su valor razonable, reflejando pérdidas que no son en efectivo al momento del reconocimiento. La enajenación posterior o venta de dichos activos podría afectar aún más nuestras pérdidas o ganancias futuras, toda vez que se basan en la diferencia entre el importe de la contraprestación recibida y el valor en libros de dichos activos al momento de la enajenación o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero y el precio de nuestras Acciones.

Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades comerciales.

Estamos sujetos a riesgos relacionados con nuestras actividades de desarrollo y arrendamiento, los cuales podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y el flujo disponible de efectivo, incluyendo, sin limitar, los siguientes:

- que no seamos capaces de arrendar a precios redituables, el espacio disponible en nuestros centros comerciales recientemente desarrollados y aquellos en etapa de construcción y pre-construcción;
- las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían ser abandonadas y la inversión relacionada a la investigación y valoración de dichas oportunidades de desarrollo no serían capitalizadas;
- podríamos no ser capaces de obtener, o podríamos retrasarnos en la obtención de, todos los permisos y autorizaciones gubernamentales de zonificación, construcción, ambientales, ocupación y otros permisos necesarios;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de las nuevas propiedades podrían demostrar que son incorrectos una vez que se haya iniciado el desarrollo;
- debido a los altos costos de las reservas territoriales, nuestras actividades podrían no ser tan rentables;
- que los costos reales de construcción de una propiedad excedan los costos originalmente estimados, o que
- la construcción pudiera no terminarse a tiempo, haciendo que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea en absoluto rentable, incluyendo un retraso derivado de un incumplimiento de contrato, escasez

laboral, de los efectos de las condiciones climáticas locales, desastres naturales, crisis de salud pública, epidemias o pandemias, de la posibilidad de huelgas locales o nacionales y de la escasez de materiales, materiales de construcción o energía y combustible para el equipo; y

- que existan defectos en el diseño de la construcción que pudieran resultar en costos adicionales para corregirlos.

Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos importantes no previstos y, en ciertas circunstancias, podría impedir la terminación de un desarrollo o la renovación de proyectos una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas, flujo de efectivo, así como en el precio de nuestras acciones.

Nuestras operaciones están sujetas a diversas leyes y reglamentos en materia ambiental, de seguridad y de otros tipos. Cualquier incumplimiento a las dichas leyes y reglamentos que nos son aplicables podría resultar en la imposición de responsabilidades a nuestro cargo, lo cual podría derivar en costos adicionales que podrían tener un efecto adverso en nosotros.

Nuestras operaciones y propiedades están sujetas a leyes y reglamentos federales y locales, relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de recursos naturales. De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables y la interpretación de las mismas, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el ambiente mediante la promulgación de leyes, reglamentos y normas oficiales para regular la planeación ecológica, riesgos ambientales y valoración del impacto ambiental, contaminación auditiva y del aire, eliminación de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección a la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades mexicanas federales y locales, como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de compañías que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que esté en incumplimiento de las mismas.

Las regulaciones locales y municipales, incluyendo protección civil zonificación y otras restricciones, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y requerir la autorización de las autoridades locales, organizaciones comunitarias privadas o asociaciones de condominios para establecer políticas afectando nuestras propiedades en cualquier momento, incluyendo antes y después de su adquisición o desarrollo. Dichas restricciones pueden incluir seguridad contra incendios y otros requisitos de seguridad que podría aumentar nuestros costos de operación. Nuestra estrategia de crecimiento puede verse afectada por nuestra capacidad para obtener los permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. El no poder obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación puede resultar en multas y otras sanciones que pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Consideramos que la regulación de nuestro negocio tanto a nivel federal, estatal como local, será cada vez más estricta. No podemos predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos o de disposiciones más estrictas, en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y flujos de efectivo, así como requisitos de desembolso de capital.

Adicionalmente, de conformidad con la legislación ambiental aplicable, somos responsables individual y conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos ofrecer ninguna garantía de que los arrendatarios pagarán por dichas actividades de reparación. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño y limpiara el suelo o no pagara por dicha reparación, nosotros estaríamos obligados a limpiarlo y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, probablemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Los cambios en la normativa aplicable a nuestras propiedades, incluyendo protección civil, ambiental, fiscal, laboral, zonificación y otras leyes pueden resultar en costos y gastos adicionales para nuestro negocio.

El gasto por impuesto predial de nuestros inmuebles podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o las revaluaciones, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como el flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuestos prediales respecto de cada uno de nuestros centros comerciales. Estos impuestos prediales podrían aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades locales o federales facultadas, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación de nuestros centros comerciales por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por impuestos prediales en períodos futuros podría ser distinto del que hemos reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como el flujo de efectivo podrían verse afectados.

Nuestros bienes inmuebles podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno por causas de utilidad pública.

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias, incluyendo por razones de política pública. Conforme a la legislación aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de que haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de nuestros inmuebles, podríamos perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos los desarrollos o adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las nuevas propiedades.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas, así como la adquisición de carteras inmobiliarias de propiedades. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos entrar en nuevos mercados en los que inicialmente no tenemos el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y las condiciones del mercado que en nuestros mercados actuales;
- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras

personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;

- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumar;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumar las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

La adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes presenta riesgos, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación y el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos o la incapacidad para lograr nuestras expectativas de inversión podrían derivar de:

- escasez de materiales o mano de obra calificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;
- retrasos en conseguir arrendatarios;
- incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; y
- incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Ciertas adquisiciones o ventas de negocios y participaciones pueden requerir autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) y/o de otros organismos regulatorios. No podemos asegurar que la COFECE u otras autoridades similares autorizarán nuestras adquisiciones o inversiones en el futuro, o las ventas que tengamos a terceros, o que autoricen dichas transacciones sin imponer condiciones o requieran que desinvirtamos parte de nuestro negocio, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Cualquier falla en el cálculo del tiempo y costos presupuestados para la terminación de un proyecto o en vender o arrendar el proyecto después de que esté terminado, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lados. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras acciones.

Es posible que no podamos integrar o administrar de manera exitosa las propiedades o negocios que adquiramos en el futuro o de operar eficientemente dichas propiedades y negocios, cuestión que podría afectar adversamente nuestros resultados de operación y nuestra condición financiera.

Como parte de nuestra estrategia podríamos adquirir propiedades adicionales e incursionar en otros negocios relacionados con el sector inmobiliario en México y en el extranjero. No podemos predecir si se realizarán, ni el momento en que podrían realizarse dichas adquisiciones adicionales, ni la probabilidad de que una transacción adicional sea completada en términos y condiciones favorables para nosotros. Nuestra capacidad para continuar expandiéndonos exitosamente a través de adquisiciones depende de muchos factores, incluyendo la disponibilidad de potenciales prospectos y nuestra capacidad para identificar, negociar, financiar y cerrar dichas adquisiciones. Aún y cuando se completen futuras adquisiciones, las mismas implican riesgos, entre los que se encuentran los siguientes:

- no lograr los resultados esperados;
- incapacidad para integrar exitosamente las operaciones, servicios y productos de cualquier compañía adquirida o, la imposibilidad de lograr sinergias previstas y/o economías de escala;
- obligaciones o responsabilidades no previstas;
- no lograr planear o administrar efectivamente las adquisiciones;
- riesgos relacionados con competencia económica, legislación en materia de competencia económica y otros requisitos regulatorios;
- falta de atención por parte de nuestra administración; y
- la incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Si no somos capaces de integrar o administrar de manera exitosa las propiedades o negocios que adquirimos en el futuro o no somos capaces de operar eficientemente dichas propiedades y negocios, no se obtendrán los ahorros, ingresos, sinergias y niveles de integración requeridos, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera. Asimismo, la aprobación por parte de la COFECE o de otros organismos reguladores, podría ser un requisito para que podamos adquirir o vender negocios relevantes y para poder participar en coinversiones (*joint ventures*) relevantes. No podemos garantizar que la COFECE u otras autoridades, autorizarán las inversiones propuestas o adquisiciones futuras, o que autorizarán las transacciones sin imponer condiciones o requerir que desinvirtamos parte de nuestro negocio, cuestión que podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

El mantenimiento y mejora de nuestras propiedades requiere de inversiones significativas, sin poder asegurar que se alcance el retorno esperado sobre dichas inversiones.

Actualmente tenemos una propiedad en proceso de estabilización y el redesarrollo de un centro comercial. Ver “Resumen Ejecutivo”. Existe la posibilidad de que no obtengamos el rendimiento esperado sobre las inversiones que haremos en relación con dichos proyectos, particularmente si se presentan ciertos eventos adversos, incluyendo cambios en las condiciones económicas del país, proyecciones inexactas, incluyendo proyecciones en relación con la futura demanda del sector, las proyecciones con base en las cuales se hubiesen adoptado las decisiones relacionadas con la oportunidad o la forma de dichas inversiones resultasen inexactas, o bien que no se puedan obtener recursos suficientes para hacer cualesquiera gastos de inversión necesarios. Lo anterior podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operación, incluyendo costos por el deterioro de activos. Asimismo, existe la posibilidad de que los actuales proyectos no sean concluidos de manera oportuna o en su totalidad, debido a factores tales como cambios regulatorios, falta de cumplimiento o disponibilidad de mano de obra y problemas de logística lo cual podría impedir o dificultar la implementación de nuestra estrategia de negocios, lo que a su vez podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

Podríamos estar obligados a realizar gastos importantes de capital para mejorar nuestras propiedades con la finalidad de retener y atraer arrendatarios causando una disminución en nuestro desempeño financiero.

Podríamos estar obligados a hacer concesiones a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras o proporcionar servicios adicionales con el fin de conservar a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento vencen y atraer nuevos arrendatarios que sean suficientes. Como resultado de lo anterior, es posible que tengamos que hacer gastos importantes de capital u otros gastos. Es posible que necesitemos aumentar nuestro endeudamiento o financiamiento de capital para hacer dichos gastos, que pueden no estar disponibles en condiciones favorables, o en lo absoluto. Si no somos capaces de hacer los gastos necesarios, es posible que no seamos capaces de retener a los arrendatarios al vencimiento de los arrendamientos o atraer a nuevos arrendatarios, lo que afectaría de manera adversa nuestro desempeño financiero.

Los activos que adquiramos podrían resultar en obligaciones no previstas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

En relación con nuestras adquisiciones de centros comerciales, portafolios inmobiliarios o reservas territoriales, asumimos responsabilidades existentes asociadas, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la oferta o adquisición y pudiendo ser relevantes.

Estos riesgos contingentes podrían incluir obligaciones como tener que limpiar o reparar contaminación ambiental no revelada en el suelo o subsuelo de las propiedades, reclamos de arrendatarios, proveedores u otras personas que tuvieran trato con el vendedor previo a nuestra adquisición que se hubiesen generado en el curso ordinario de sus negocios o de cualquier otra manera. Dichas responsabilidades, ya sean calculadas en forma individual o conjuntamente, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como en el precio de cotización de nuestras Acciones.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o mejoras a nuestras propiedades podrían tener un efecto adverso en nosotros.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a nuestros edificios existentes podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas. Si experimentamos retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para nuestros edificios nuevos o en las mejoras para nuestros edificios existentes, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no seremos capaces de empezar a recibir pagos de renta hasta en tanto se termine la construcción o se hagan las mejoras. Además, esto podría tener un impacto en nuestro negocio en la medida en que puede afectar la reputación de nuestro servicio. Por lo tanto, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa. Por otra parte, algunos de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas ancla prevén la imposición de penalidades en caso de retraso en la entrega del local de que se trate. En el pasado, hemos acordado en transferir dichas sanciones por retraso a nuestros constructores; sin embargo, no podemos asegurar que seremos capaces de transferir de manera exitosa dichos costos

a nuestros constructores en el futuro. Si no somos capaces de hacerlo, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa.

Podríamos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con el desempeño de nuestros servicios de administración de propiedades.

En nuestra capacidad de administradores inmobiliarios, contratamos y supervisamos a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para nuestras propiedades. No podemos asegurar que no estaremos sujetos a reclamaciones por retrasos en la construcción, defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de propiedades podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

La pérdida de uno o más de nuestros funcionarios clave, incluyendo nuestro Director General, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestras operaciones.

Nuestro éxito continuo se debe en gran medida a los esfuerzos de nuestros principales funcionarios, incluyendo nuestro fundador Eduardo Bross Tatz quien tiene más de 49 años de experiencia en la industria inmobiliaria y nuestro actual Director General, Elliott Mark Bross Umann, quien ha presidido Planigrupo por más de 17 años. Nuestro fundador y nuestro Director General, junto con el resto de nuestros funcionarios, tienen una gran reputación en la industria inmobiliaria mexicana. Ellos generan nuevas oportunidades de negocio y nos asisten en las negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro fundador, nuestro Director General o de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o nuestra incapacidad para atraer y retener otros funcionarios con al menos el mismo talento y experiencia, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa.

Nuestra capacidad para mantener el ritmo de crecimiento depende de la experiencia de nuestro equipo directivo y de la contratación y retención de personal capacitado.

Nuestro equipo directivo cuenta con amplia experiencia operativa y con un profundo conocimiento de la industria. Dependemos de nuestro equipo directivo para crear oportunidades, definir las estrategias, determinar el curso y administrar nuestras operaciones. Consideramos que la labor de este equipo es un elemento crítico de nuestro éxito. En los últimos años la demanda de personal con experiencia en las operaciones que realizamos ha ido en aumento. El crecimiento sostenido de nuestras operaciones dependerá de que logremos atraer y conservar el personal adecuado, incluyendo ingenieros, ejecutivos y trabajadores que cuenten con la experiencia necesaria. La competencia para atraer a este tipo de personas es intensa y podríamos tener dificultades para contratarlas y conservarlas, lo cual podría limitar nuestra capacidad para cumplir en forma adecuada con los proyectos actuales y futuros. En particular, nuestros funcionarios de primer nivel tienen experiencia considerable y conocimiento de la industria. Es posible que los paquetes de compensación e incentivos que ofrecemos no sean suficientes para retener al personal de mayor experiencia. La pérdida de cualquiera de estas personas o nuestra incapacidad para atraer y retener suficientes funcionarios calificados adicionales podría afectar negativamente nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de negocios.

Nuestro éxito también depende de nuestra capacidad continua de identificar, contratar, capacitar y conservar personal calificado de ventas, mercadotecnia, investigación y administración, entre otros. La competencia por dicho personal calificado es intensa. Nuestros negocios podrían verse afectados negativamente si no podemos atraer personal necesario.

En el pasado hemos incurrido y en el futuro podríamos incurrir en deuda para financiar nuestras operaciones, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros flujos de efectivo y exponer nuestras propiedades a la ejecución de las hipotecas y otros gravámenes que se constituyan para garantizar la deuda.

Históricamente, hemos financiado nuestra expansión, adquisiciones y compras de propiedades con créditos garantizados con hipotecas sobre nuestras propiedades y anticipamos continuar con este modelo de financiamiento. Podríamos incurrir de tiempo en tiempo en deuda adicional para financiar adquisiciones estratégicas, inversiones, coinversiones o por otras razones sujetos a las restricciones contenidas en nuestros contratos de crédito y a la autorización de nuestro Consejo de Administración. Si incurrimos en deuda adicional, los riesgos asociados a nuestro apalancamiento, incluyendo nuestra capacidad para pagar el servicio de nuestra deuda, podría incrementarse.

Podríamos estar sujetos a los riesgos comúnmente asociados al financiamiento de deuda, incluyendo la insuficiencia en el flujo de efectivo necesario para pagar el servicio de la deuda, y la imposibilidad de refinanciar la deuda existente sobre nuestras propiedades en absoluto o en términos favorables, así como que nuestro apalancamiento incremente nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o las de nuestros clientes o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente nuestras obligaciones de pago de deuda podrían limitar nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria o negocio de inmuebles comerciales. El incumplimiento a nuestras obligaciones financieras y otra restricciones previstas en nuestros contratos de crédito podrían resultar en un caso de incumplimiento que, de no ser remediado o dispensado, podría resultar en la ejecución de las garantías constituidas sobre nuestros activos; que las condiciones de cualquier nuevo financiamiento disponible no sean tan favorables como las de nuestra deuda actual y estemos obligados a aplicar una parte importante de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda y, por lo tanto, a reducir el monto de efectivo disponible para realizar distribuciones a nuestros accionistas, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital para negocios futuros u otras razones. Si no somos capaces de cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a nuestros acreedores, podrían ejecutar las garantías constituidas sobre nuestras propiedades u otros activos que garanticen el crédito y podríamos perder dichas propiedades o activos. La pérdida de cualquier inmueble o activo por virtud de la adjudicación o ejecución de las garantías constituidas sobre los mismos podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Para mayor información en relación con nuestra deuda existente, ver Nota 18 y Nota 3(d)(vi) de nuestros Estados Financieros Consolidados.

Nuestro ritmo de crecimiento puede verse afectado por las políticas y estrategias de negocio de nuestros posibles arrendatarios.

Ofrecemos soluciones de crecimiento para algunos arrendatarios de tiendas ancla. Nuestro ritmo de crecimiento depende de que las políticas y estrategias de negocio de nuestros posibles arrendatarios se mantengan y continúen utilizando las soluciones inmobiliarias que ofrecemos. Cambios en las políticas y estrategias de negocio de nuestros posibles clientes podría tener un efecto adverso sobre nuestro ritmo de crecimiento futuro.

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un portafolio de inmuebles óptimo de acuerdo con las cambiantes condiciones de los mercados financieros. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Accionistas.

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos asegurar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y uso de suelo.

Nuestras actividades de inversión se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención de dichos permisos en ciertas partes de México lleva tiempo. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de nuestro negocio pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, incluyendo cambios en la legislación ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, pudieran tener un impacto adverso sobre nuestro negocio.

Nuestras propiedades comerciales están sujetas a riesgos que pueden afectar el entorno comercial en general, por ejemplo, la debilidad en la economía, los niveles de gasto del consumidor, condiciones financieras adversas de las grandes compañías comerciales y la competencia con tiendas de descuento y ventas en línea.

Históricamente, el sector comercial es susceptible a sufrir períodos de desaceleración económica, que generalmente conducen a la baja del gasto del consumidor. El éxito de nuestras propiedades comerciales depende de muchos factores, que se relacionan con el gasto del consumidor y/o con el ingreso del mismo, incluyendo las condiciones económicas y de negocios predominantes, tasas de interés, inflación, disponibilidad de créditos al consumidor, impuestos, la confianza del consumidor en las condiciones económicas futuras, las tendencias demográficas y poblacionales, niveles de empleo y salarios. Nuestro desempeño financiero puede verse afectado por la reducción en el volumen de las ventas de nuestros arrendatarios y su habilidad de crear un flujo de consumidores en nuestros centros comerciales, lo cual depende de factores externos, tales como las condiciones económicas nacionales, regionales y locales, el gasto y la confianza del consumidor, las condiciones financieras de los arrendatarios de tiendas ancla y otras grandes compañías comerciales, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los nuestros, el cierre de tiendas o el declive de las actividades de las mismas en nuestros centros comerciales.

Nuestras propiedades comerciales también enfrentan la competencia de minoristas, tiendas de descuento, centros comerciales tipo *outlet*, ventas en línea y muchos otros negocios en línea. El aumento del gasto de los consumidores en línea puede llegar a afectar de manera significativa la habilidad de nuestros arrendatarios para generar ventas en las tiendas. Nuevas y mejores tecnologías, incluyendo nuevas tecnologías y servicios digitales, pueden incrementar la competencia para ciertas tiendas. Cualquiera de los factores anteriores puede reducir el tráfico de consumidores en nuestros centros comerciales, lo cual puede afectar de manera adversa la condición financiera de nuestros arrendatarios, el nivel de demanda de locales, el deseo de los arrendatarios de rentar espacio en nuestros centros comerciales, así como la relativa popularidad de nuestros centros comerciales. A su vez, estas condiciones pueden afectar de manera negativa los mercados de renta de locales y de la misma manera afectar nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra habilidad para incrementar nuestros ingresos y nuestras ganancias operativas depende en parte de un crecimiento sólido en la demanda de los productos y servicios que ofrecen las tiendas en nuestros centros comerciales. Una disminución en la demanda ya sea como resultado del cambio de preferencias de los clientes, la reducción del poder adquisitivo, o la reducción en la economía regional, nacional o global, puede desembocar en la reducción en los ingresos de las tiendas, y, por consiguiente, afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

El sector comercial es altamente dependiente de las preferencias del consumidor, las cuales están sujetas a cambios, y puede que nosotros no seamos capaces de anticiparlas y responder acertadamente a dichos cambios.

El sector comercial es altamente dependiente de las preferencias del consumidor, las cuales están sujetas a cambios, y puede que nosotros no seamos capaces de anticiparlas y responder acertadamente a dichos cambios. Cambios en las preferencias del consumidor, la apariencia de los centros comerciales y formatos de las tiendas, incluyendo tanto tiendas físicas como comercio electrónico, y la construcción de un gran número de centros comerciales han contribuido a los constantes cambios y desarrollos en el sector comercial. La competencia por la lealtad del consumidor y la distinción están estrechamente relacionadas con las medidas tomadas para renovar y desarrollar estos formatos de comercio y ventas. Estos proyectos incluyen el aumento de gasto en marketing y publicidad, selección y modificación de la mezcla de tiendas, lugares de estacionamiento, incremento en la

complejidad de los diseños arquitectónicos, la expansión de un gran número de actividades de ocio y servicio, así como de otras comodidades. Cualquier cambio en las preferencias de los consumidores, patrones de gastos y tendencias prevalecientes en los formatos de centros comerciales pueden llegar a reducir el tráfico en nuestras propiedades comerciales, incluso llegando a requerir grandes inversiones para hacerlas más atractivas para los arrendatarios y consumidores. No podemos asegurarles que seremos capaces de anticipar y responder efectivamente a dichas tendencias y desarrollos, pero si fallamos ante ellas, nuestro desempeño financiero puede verse afectado adversamente.

La presentación del NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado podría no ser comparable con medidas financieras similares utilizadas por otras compañías.

El presente Reporte Anual contiene ciertas medidas financieras no definidas por las NIIF, incluyendo el NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado para nosotros. Una medida financiera en términos distintos de las NIIF se define generalmente como una medida que tiene como objetivo medir el desempeño financiero histórico o futuro, situación financiera o flujos de efectivo, pero excluye o incluye, según corresponda, montos que no se ajustarían en la medida del NIIF más comparable. El NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO ni FFO Ajustado son medidas reconocidas de desempeño financiero bajo las NIIF, no pretenden ser y no deberán considerarse como una alternativa al ingreso operativo como indicador de nuestro desempeño operativo o como una alternativa a recursos netos generados por actividades operativas como una medida de nuestra liquidez. El NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no se deben considerar dichas medidas, ya sea de forma aislada o como sustituto de otros métodos de análisis de nuestros resultados en términos de las NIIF. Debido a que no todas las empresas utilizan las mismas herramientas de cálculo contable, la presentación del NOI, Margen de NOI, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado puede no ser comparable con otras medidas financieras similares de otras empresas. Adicionalmente, otras empresas comparables con nosotros pueden definir el NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado de manera distinta por lo que cualquier comparación entre dichas medidas financieras y las de otra empresa del sector, no son necesariamente una comparación real del desempeño de las mismas.

Si no tenemos éxito en mantener los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado

Si no tenemos éxito en mantener e implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica podríamos ser deslistados de la BMV, o ser sujetos de una investigación por la CNBV o a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad en adecuar nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los accionistas pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, lo que podría resultar en una percepción negativa de la Compañía, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestras acciones, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

Ocasionalmente celebramos operaciones financieras derivadas con propósitos de cobertura, que pueden no tener éxito y pueden resultar en pérdidas para nosotros.

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos con tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. 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.

La reciente introducción de nuevas normas contables bajo NIIF podría resultar en una falta de comparabilidad de nuestra información financiera más reciente con nuestra información financiera previamente revelada.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

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

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

La aplicación inicial de nuevas normas puede originar que su implementación impacte significativamente nuestros procesos internos, revisión de políticas y revelaciones contables, operaciones del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales.

La adopción de estos pronunciamientos contables en nuestra información financiera futura pudiera provocar falta de comparabilidad con la información financiera divulgada en períodos anteriores.

Riesgos relacionados con México

Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al dólar (la cual ha sido significativa en el 2019 y continúa durante 2020), la inestabilidad en los precios, la inflación, las tasas de interés, la regulación, los impuestos, el aumento en las tasas de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten a México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido períodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y períodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en nosotros y nuestro negocio. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, períodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios y productos, la disminución en el valor real de nuestros servicios y productos o un cambio a servicios y productos de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Nos constituimos conforme a las leyes de México y, a esta fecha, todos nuestros activos y operaciones están localizados en esta jurisdicción. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y

reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- (i) influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- (ii) fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- (iii) altos niveles de inflación;
- (iv) cambios en los valores de la moneda;
- (v) control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- (vi) altas tasas de interés domésticas;
- (vii) control de salarios y de precios;
- (viii) cambios en la legislación ambiental y su ejecución, así como la presión de grupos ambientalistas;
- (ix) el no contar con un suministro de agua;
- (x) cambios en las políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- (xi) imposición de barreras comerciales;
- (xii) cambios inesperados en la reglamentación;
- (xiii) tasas de delincuencia; e
- (xiv) inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no puede ejercerse control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de nuestras operaciones, en nuestra condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de nuestras Acciones.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal respecto de la economía, la regulación del medio ambiente y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones incluyen aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y distribuciones podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que afectan nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal.

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios constantes y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a

la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas o afectar adversamente el precio de nuestras Acciones.

El desarrollo económico en otros países podría afectar el precio de nuestras Acciones.

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas, políticas, de los mercados de capitales y otras condiciones en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas y políticas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos, incluyéndonos.

Las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado T-MEC, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Durante el 2019, la actividad económica mundial continuó mostrando debilidad, mientras que la inflación a nivel global tuvo una tendencia a la baja, entre otros factores, como consecuencia de los bajos precios del petróleo. La incertidumbre sobre el inicio y normalización de la política monetaria en Estados Unidos, en combinación con una política monetaria más relajada en otras economías avanzadas, el comportamiento de los precios de las mercancías básicas, el precio del petróleo y la situación económica en Europa, condujeron a que los mercados financieros internacionales continuaron exhibiendo una elevada volatilidad, la cual ha impactado en el comportamiento del mercado financiero nacional. No es posible garantizar que en el futuro no se presente un nuevo incremento en la volatilidad de los mercados internacionales y que dicha volatilidad no afecte la economía mexicana.

Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos y en los mercados financieros internacionales, el impacto de la pandemia global del COVID-19 u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurrán en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos, en Europa o en cualquier otro lugar no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

La fluctuación en el tipo de cambio del Peso frente al dólar y otras monedas podría afectarnos en forma adversa.

En los últimos meses el tipo de cambio del Peso frente al dólar estadounidense registró una importante depreciación. Aun cuando la mayoría de nuestros gastos y deuda están denominadas en Pesos, en el futuro podríamos incurrir en deuda o contratar la prestación de bienes y servicios denominados en dólares o en otras divisas distintas del Peso. Una apreciación del dólar o de cualquier otra divisa que decidimos usar para operar frente al Peso mexicano, podría resultar en un aumento en ciertos de nuestros gastos y por lo tanto afectar en forma adversa nuestros resultados y condición financiera.

Una devaluación o apreciación importante del Peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disruptores en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir Pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y afectar adversamente el precio de nuestras Acciones.

La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nosotros.

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de la mayoría de sus socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar los efectos negativos de la inflación.

Si México experimenta altos niveles de inflación como ha sucedido en el pasado, estos podrán afectar de manera adversa nuestras operaciones y desempeño financiero. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría afectar adversamente las condiciones macroeconómicas y el desempleo masivo que pudiere detonarse por dicha situación llevaría a una crisis económica que podría afectar significativamente el poder adquisitivo de los clientes que frecuentan nuestros centros comerciales, lo cual podría resultar en una reducción en el tráfico de nuestras propiedades y por ende una disminución en el valor de las mismas.

Nuestros contratos de arrendamiento generalmente permiten la revisión anual de rentas para reflejar la inflación. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en Pesos, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de referencia del INPC, el cual está basado en los incrementos de ciertos productos predeterminados incluidos en el índice, los cuales están limitados y se refieren principalmente a la canasta básica, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. Como consecuencia de lo anterior, este índice podría no reflejar la inflación real en forma adecuada. Adicionalmente, los aumentos en las rentas de nuestros contratos de arrendamiento son realizados anualmente y, por lo tanto, los ajustes por inflación no se reconocen sino hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes en nuestras rentas para reflejar la inflación en México podrían diferirse y no ser consistentes con la inflación real. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en dólares, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de inflación en Estados Unidos, la cual ha sido tradicionalmente más baja que la inflación en México y por lo tanto podría ser insuficiente para cubrir el incremento real en nuestros costos derivado de una tasa de inflación superior en México.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten nuestro patrimonio, administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de las Acciones.

Adicionalmente, la implementación de reformas puede llevar a cambios significativos en las políticas gubernamentales que, a cambio, contribuyan a la incertidumbre económica y a mayor volatilidad en los mercados de capitales mexicanos y de los valores emitidos por compañías mexicanas.

La violencia en México ha impactado negativamente, y puede continuar impactando negativamente, a la economía mexicana y puede tener un efecto material adverso sobre nosotros.

En los últimos años, el aumento de la violencia en México relacionada con el tráfico ilegal de drogas, particularmente en los estados del norte, ha impactado adversamente la economía de México en general. Asimismo, la inestabilidad social en México y acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México pudieran tener un efecto material adverso sobre nosotros, incluyendo nuestra capacidad para operar nuestro negocio, proveer nuestros servicios y obtener financiamiento. No podemos asegurar que los niveles de crímenes con violencia en México, sobre los cuales no tenemos ningún control, no aumentarán o disminuirán. Un aumento en los crímenes con violencia pudiera tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y el precio de mercado de nuestras acciones.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre nuestros bienes inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que nuestros inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos o trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, perderíamos todos los derechos inherentes a dichos bienes inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente nuestros ingresos y por consiguiente nuestros ingresos para las distribuciones de dividendos de nuestros Accionistas.

Podríamos no tener la capacidad de mantener la información requerida conforme a las leyes para la prevención de lavado de dinero, y podríamos incurrir en sanciones conforme a la ley mexicana.

Conforme a las leyes en materia de prevención al lavado de dinero en México, estamos requeridos a obtener y mantenernos al día de cierta información relacionada con nuestras actividades de arrendamiento, incluyendo por la celebración de arrendamientos, y estamos obligados a presentar dicha información a las autoridades competentes, en la medida en que la actividad respectiva pueda calificar como “actividad vulnerable”. Si no cumplimos con estos requisitos, podríamos estar sujetos a penas y/o sanciones que podrían afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Además, regulación de prevención de lavado de dinero más detallada e integral ha sido promulgada en México, acompañada de un incremento en la supervisión de dichas actividades por los reguladores mexicanos y extranjeros. Esto ha impactado la forma en la que nosotros conducimos nuestro negocio que implica pagos en efectivo de monedas extranjeras y podría resultar en aumento de costos. Nuestra incapacidad para detectar o reportar actividades de prevención de lavado de dinero podría resultar en multas y sanciones que pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales

Podría no desarrollarse un mercado activo para nuestras Acciones y el precio de mercado de nuestras Acciones podría disminuir en el futuro.

Aunque nuestras Acciones están listadas en la BMV, podría no desarrollarse un mercado activo para éstas o, aun cuando éste se desarrolle, podría no continuar existiendo o no ser líquidas. Los mercados de valores en México, incluyendo la BMV como el único mercado bursátil público, son significativamente más pequeños, menos líquidos, más volátiles, tienen una menor base de inversionistas institucionales, y están más concentrados que la mayoría de los mercados de valores internacionales, tales como los de Estados Unidos. Las características de los mercados en México podrían limitar sustancialmente la capacidad de nuestros accionistas para vender nuestras Acciones, o para vender dichas Acciones al precio y tiempo en que dichos tenedores deseen vender nuestras Acciones, y esto podría afectar de manera negativa el precio de mercado, la liquidez y el valor aplicable a, nuestras Acciones.

El precio inicial de las acciones que son objeto de una oferta pública inicial generalmente es negociado con un descuento. Esto representa una dilución inmediata en el valor neto de capital por Acción para los nuevos inversionistas que compraron Acciones en la Oferta al precio inicial de oferta pública. En virtud de dicha dilución, los inversionistas que hayan comprado Acciones en la Oferta podrían recibir menos del precio total de compra que pagaron por las Acciones adquiridas en la Oferta en caso de una venta subsecuente o en caso de nuestra liquidación. Por lo tanto, el precio inicial de oferta podría no ser indicativo del precio que prevalecerá en el mercado de valores, si dicho mercado se desarrolla en el futuro.

El precio de mercado de nuestras Acciones podría fluctuar significativamente y los inversionistas podrían perder todo o parte de su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras Acciones podría impedir que los inversionistas vendan sus Acciones al, o por encima del, precio pagado por sus Acciones. El precio de mercado y la liquidez del mercado de nuestras Acciones podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la volatilidad y falta de liquidez en la BMV;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- la percepción de los inversionistas de la economía mexicana y las condiciones sociales, políticas y de seguridad, incluyendo las condiciones que afectan a ciertas regiones de México;
- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- los actos que realicen nuestros Accionistas Principales en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener a un grupo que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, coinversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario mexicano, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- un aumento en la competencia, incluyendo competidores con acceso a insumos esenciales;
- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos, incluyendo leyes en materia ambiental, construcción, desarrollo, zonificación y fiscal, aplicables a nuestros negocios o las Acciones;

- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos;
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México; y
- la BMV puede no ofrecer la misma liquidez que otras bolsas de valores o mercados no regulados (*over the counter markets*).

Adicionalmente, en el futuro, podríamos emitir valores adicionales o nuestros Accionistas Principales podrían transferir su participación en la Emisora. Cualesquier emisiones o ventas o el prospecto de cualesquier emisiones o ventas podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de nuestras Acciones.

Nuestros estatutos sociales requieren de la aprobación previa de nuestro Consejo de Administración si una persona o grupo de personas pretende adquirir 9.9% o más de nuestro capital social, o celebrar convenios, orales o escritos, que tengan como consecuencia que se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Emisora o una participación de cuando menos el 20.0% de nuestro capital social, lo cual podría tener el efecto de impedir o retrasar la adquisición de la Emisora o tener un impacto en la liquidez de nuestras Acciones.

Conforme a nuestros estatutos sociales, sujeto a ciertas excepciones (incluyendo aquellas aplicables a las transferencias o adquisiciones u otras operaciones por o entre nuestros accionistas actuales), (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.9% o más de la totalidad de nuestras Acciones, directa o indirectamente, o (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control (según dicho término se define en la sección “Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales – Oferta Pública de Compra”) de la Emisora o una participación de cuando menos el 20.0% en nuestro capital social; sin la aprobación previa del Consejo de Administración. Si el umbral anterior de 9.9% es excedido, cualquier adquisición subsecuente que represente un 2.0% o más debe ser notificada a nuestro Consejo de Administración y no requerirá la aprobación de nuestro Consejo de Administración, salvo que con dicha adquisición se alcance un porcentaje igual o superior al 20.0% de nuestro capital social. En cualquiera de los supuestos anteriores, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud de autorización correspondiente, contados a partir de la fecha en que el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 66.0% de los miembros (sin conflicto de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100.0% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV y a la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto o similar, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 15.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio. Ver sección “Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales – Restricción a ciertas transmisiones” de este Reporte Anual.

Si se adquieren Acciones o se celebran acuerdos de voto sin el consentimiento previo y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá, entre otras cosas, adoptar las siguientes medidas: (i) siempre

que sea posible, revertir las operaciones que se llevaron a cabo con restituciones recíprocas entre las partes de dichas operaciones, o (ii) llevar a cabo la venta de las Acciones que se adquirieron a un tercero autorizado por el Consejo de Administración y a un precio mínimo autorizado por el mismo Consejo de Administración. Adicionalmente, de conformidad con lo estatutos sociales de la Compañía, las Acciones correspondientes no otorgarán derechos de voto en ninguna asamblea de accionistas.

La disposición antes descrita sólo podrá eliminarse de nuestros estatutos sociales o modificarse, mediante la resolución favorable de (i) hasta el tercer aniversario de la fecha de la Oferta, los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 95.0% de las Acciones en circulación en ese momento, o (ii) en cualquier momento a partir del tercer aniversario de la fecha de la Oferta, por el voto favorable de los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 66.0% de las Acciones, en cada caso, al momento de aprobarse la eliminación o modificación de que se trate.

Nuestros estatutos sociales también prevén que la totalidad de nuestros consejeros nombrados en la fecha de la Oferta, permanecerán en su encargo durante un periodo de tres años y que a partir de que hubiera transcurrido dicho periodo de tres años, una tercera parte de los mismos serán sujetos de ratificación o remoción de manera anual, permaneciendo en su cargo las dos terceras partes restantes, en el entendido que las fracciones que resulten de calcular dicha tercera parte, de haberlas, deberán ser redondeadas hacia abajo. Esta disposición tiene como efecto que nuestro Consejo de Administración no pueda removese durante un periodo inicial de tres años y, a partir de esa fecha, que no pueda removese en su totalidad sino una vez transcurridos tres años, todo lo cual podría inhibir una oferta pública de compra para adquirir el control de la Compañía.

Estas disposiciones podrían obstaculizar considerablemente la capacidad de un tercero para controlarnos y ser perjudiciales para los accionistas que deseen beneficiarse de cualquier prima por un cambio de control u otra contraprestación pagada por la venta de la empresa en relación con una oferta pública de adquisición.

Nuestros Accionistas Principales mantienen una influencia significativa y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas no controladores.

Nuestros Accionistas Principales son titulares, directa o indirectamente, de aproximadamente 70.8% de nuestro capital social en circulación. Nuestros Accionistas Principales originales tienen y continuarán teniendo la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, ejercerán el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

- la integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualesquier decisiones administrativas relacionadas con la dirección y política de nuestro negocio; la designación y remoción de nuestros funcionarios;
- la designación y remoción de nuestros funcionarios;
- las decisiones en relación con fusiones, combinaciones de los negocios, enajenaciones o compras sustanciales de activos, incurrir en endeudamiento y otras operaciones, incluyendo aquellas que pudieran derivar en un cambio de control;
- el decreto y pago de dividendos o distribuciones a nuestros accionistas y el monto de dichos dividendos o distribuciones;
- las ventas y disposiciones de nuestros activos; y
- el monto de la deuda en que podamos incurrir.

Nuestros Accionistas Principales podrán tomar decisiones o realizar actos contrarios a los intereses de nuestros accionistas no controladores y, en ciertas circunstancias, podrán evitar que otros accionistas, incluyendo a los inversionistas, puedan oponerse a dichas decisiones o actos o causar que se lleven a cabo acciones distintas. Además, los Accionistas Principales podrán oponerse a una operación de cambio de control que de otra forma podría proveer a los inversionistas de una oportunidad para disponer de o de obtener una prima sobre la inversión realizada en nuestras

Acciones. No podemos asegurar que nuestros Accionistas Principales actuarán de conformidad con los intereses de los inversionistas. Adicionalmente, los actos que realicen nuestros Accionistas Principales respecto de la disposición de nuestras Acciones de las que son titulares, o la percepción que de dichos actos pudiera tener el mercado, podrían afectar en forma adversa el precio de cotización de nuestras Acciones.

El pago y monto de los dividendos están sujetos a la decisión de nuestra asamblea de accionistas.

Nuestro Director General, con la opinión de nuestro Consejo de Administración, debe presentar anualmente nuestros estados financieros correspondientes a cada ejercicio social, a nuestra asamblea anual general ordinaria de accionistas para su aprobación. Una vez que los accionistas aprueban nuestros estados financieros, éstos están obligados a determinar la forma en que se aplicarán las utilidades netas del ejercicio social anterior.

El Consejo de Administración podría recomendar una política de dividendos la cual requerirá aprobación por parte de nuestra asamblea de accionistas; sin embargo, es posible que ninguna política de dividendos de largo plazo sea recomendada y las acciones respecto de las distribuciones se tomen de manera anual. Como resultado de lo anterior, podría haber años en los que no paguemos dividendos y otros años en los que una parte importante de nuestras utilidades sea distribuida como dividendos. En éste último caso, nuestro crecimiento podría verse limitado.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, los dividendos sólo podrán ser pagados (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de las utilidades netas anuales hasta que el importe de dicha reserva legal (mediante resolución adoptada en la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el pasado 3 de junio de 2020, nuestra reserva legal se incrementó en Ps.18.6 millones, por lo que, a la fecha del presente Reporte Anual, dicha reserva legal asciende a Ps.51.1 millones, equivalente a un 1.2%). Dicha reserva legal deberá incrementarse anualmente, hasta que la misma alcance un valor equivalente de al menos el 20% de nuestro capital social.

Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

No tenemos una política de dividendos. Si adoptamos una política de dividendos en el futuro, esta política estará sujeta a la aprobación de los accionistas en una asamblea general de accionistas y de la ley aplicable y dependerá de una serie de factores, incluyendo los resultados de operación, la condición financiera, necesidades de efectivo, planes futuros y obligaciones fiscales, así como los términos y condiciones de nuestros instrumentos de deuda y cualquier otro factor que nuestro Consejo de Administración y los accionistas consideren relevantes, todo lo cual puede limitar nuestra capacidad para pagar dividendos.

Las restricciones bajo cualesquiera contratos de crédito o instrumentos de deuda celebrados por nosotros o nuestras subsidiarias pueden limitar nuestra capacidad para declarar y pagar dividendos. A esta fecha, nuestros accionistas no han aprobado ningún pago de dividendos. Las declaraciones de pago de dividendos en el futuro y los pagos estarán sujetos a las disposiciones de la legislación aplicable y dependerán de diversos factores que pueden ser considerados por nuestra Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, incluyendo los resultados de operaciones, la condición financiera, requerimientos de capital, proyecciones, impuestos y los términos y condiciones de los instrumentos de deuda en el futuro que pueden imponer límites a los pagos de dividendos.

Nuestros Accionistas Principales tienen actualmente una influencia significativa en el resultado de todo lo relativo a la aprobación de una política de dividendos y la aprobación del pago de dividendos.

Somos una sociedad controladora y esto puede limitar nuestra habilidad para pagar dividendos a nuestros accionistas ya que depende de la distribución de nuestras subsidiarias.

Somos una sociedad controladora sin operaciones independientes o activos materiales distintos a las acciones del capital social de nuestras subsidiarias operativas. Por lo tanto, dependemos de los resultados de operación de nuestras subsidiarias. Nuestra capacidad para pagar dividendos, pagar nuestras deudas, entre otras obligaciones, depende de la generación de flujo de efectivo de nuestras subsidiarias y su capacidad de poner dicho efectivo a nuestra disposición

en la forma de pago de intereses, pago de deuda o dividendos, entre otros. Cada una de nuestras subsidiarias es una persona moral distinta y, bajo ciertas circunstancias, restricciones legales o contractuales (incluyendo restricciones derivadas de contratos) podrían limitar nuestra capacidad de obtener efectivo y recibir distribuciones de nuestras subsidiarias. Además, bajo ley mexicana nuestras subsidiarias constituidas en México únicamente pueden pagar dividendos de las utilidades retenidas y sólo si dichos dividendos y los estados financieros que reflejan la utilidad neta distribuible han sido aprobados en su asamblea de accionistas después de haber creado la reserva legal y se hayan absorbido todas las pérdidas de ejercicios anteriores. En caso de que no recibamos distribuciones de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el principal e intereses de nuestros financiamientos o cumplir con nuestras obligaciones. Cualquier cambio material en la situación financiera o resultados de operación de nuestras subsidiarias podría afectar nuestra situación financiera.

Como una sociedad controladora, nuestra capacidad para satisfacer las reclamaciones de nuestros acreedores depende de los pagos que recibimos de nuestras subsidiarias y de nuestra capacidad de participar en la distribución de sus ingresos. En algunos casos, nuestro derecho, y por lo tanto el derecho de nuestros acreedores, a participar en la distribución de ingresos de nuestras subsidiarias, podría estar subordinado a las reclamaciones de ciertos acreedores de nuestras subsidiarias de conformidad con los contratos de crédito aplicables y la ley aplicable.

Las ofertas futuras de valores podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de, y diluir el valor de, nuestras Acciones.

Si decidimos emitir instrumentos de deuda en el futuro o de otra forma incurrir en deuda, los términos de dichos instrumentos de deuda o financiamientos podrían imponer sobre nosotros obligaciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Adicionalmente, cualesquier valores convertibles o intercambiables que emitamos en el futuro podrían tener derechos preferentes o gozar de privilegios, incluyendo respecto del pago de dividendos o distribuciones, superiores a los titulares de nuestras Acciones y que podrían resultar en una dilución del valor de nuestras Acciones. Debido a que nuestra decisión de emitir valores o incurrir en deuda en el futuro dependerá de condiciones de mercado y otros factores que están fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de las cualquiera oferta o financiamiento futuro, que pudiera tener como efecto reducir el precio de mercado de nuestras Acciones y diluir el valor de nuestras Acciones.

Nuestros estatutos sociales imponen limitaciones a la capacidad de los accionistas extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como accionistas.

De conformidad con lo dispuesto por la ley, nuestros estatutos sociales establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones de las que sean propietarios; y que se entenderá que dichos accionistas han convenido en no invocar la protección de sus gobiernos en ciertos casos. De conformidad con estas disposiciones, se entiende que todo accionista extranjero se ha obligado a no solicitar a su gobierno que interponga una reclamación diplomática en contra del gobierno mexicano con respecto a los derechos de dicha persona como accionista en nuestra Compañía, sin que por ello se entienda que dicho accionista ha renunciado a cualesquier otros derechos, incluyendo sus derechos con respecto a su inversión nuestra Compañía al amparo de las leyes en materia de valores de los Estados Unidos. En el supuesto de que un accionista extranjero invoque la protección de su gobierno en violación del convenio antes descrito, perderá sus acciones en favor del gobierno mexicano.

Posibles incumplimientos de los requisitos de mantenimiento de listado de las acciones en la BMV o de su inscripción en el RNV podría afectar el precio de los valores.

Derivado de la inscripción de nuestras acciones en el RNV y su listado en la BMV, estamos sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de divulgación de información, entre otros, a fin de mantener dicha inscripción y listado vigente y mantener un mínimo del capital colocado entre el público inversionista. En caso de que no seamos capaces de cumplir con dichos requisitos, la cotización de nuestras acciones en la BMV podría suspenderse o incluso cancelarse. En tal supuesto, el precio de mercado de nuestras acciones y su liquidez se vería afectado de manera significativa y adversa.

d) OTROS VALORES

Planigrupo Management es fideicomitente y administrador del fideicomiso identificado con el número F/3095 (antes fideicomiso F/306606) constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, en su carácter de fiduciario. A través del Fondo de CKDs, el 16 de mayo de 2012 se llevó a cabo la oferta pública a través de la BMV de 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) certificados bursátiles fiduciarios colocados por un monto total de Ps.2,475.2 millones. La oferta pública de los certificados bursátiles fiduciarios antes mencionados fue autorizada por la CNBV mediante el oficio número 153/8428/2012 de fecha 11 de mayo de 2012, y se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0173-1.80-2012-016 y cotizan en el listado de la BMV bajo la clave de pizarra “PLANICK12”.

Planigrupo Management, con respecto al Fondo de CKDs, ha cumplido oportunamente con sus obligaciones de divulgación y presentado en tiempo y forma, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica requerida en cumplimiento con la LMV y la Circular Única de Emisoras, de forma trimestral y anual, durante los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

Una parte de los recursos de la Oferta se utilizaron para llevar a cabo la Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12 en circulación, según la misma fue autorizada por la CNBV mediante el oficio número 153/105631/2016 de fecha 1 de junio de 2016. La Emisora obtuvo la inscripción de las acciones representativas de su capital social mediante el oficio número 153/105712/2016 expedido por la CNBV el 27 de junio de 2016. La totalidad de las acciones representativas del capital social de la Emisora han quedado registradas en el RNV que mantiene la CNBV con el número 3531-1.00-2016-001.

Con excepción de los valores antes descritos, ni la Compañía ni sus subsidiarias tienen otros valores inscritos en el RNV, la BMV o mercados de valores del extranjero.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, la Emisora tiene la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo de la Compañía. Asimismo, la Compañía tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV

La Emisora no ha realizado modificaciones a los derechos de las Acciones que se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV.

f) DESTINO DE LOS FONDOS

El 28 de junio de 2016 la Compañía llevó a cabo la Oferta, consistente en una oferta pública inicial primaria de suscripción de acciones en México. Los recursos netos que la Compañía obtuvo como resultado de la Oferta ascendieron a aproximadamente Ps.1,820,792,257.33 después de deducir los descuentos por intermediación, las comisiones y otros gastos pagados por la Oferta.

De manera simultánea con la Oferta, la Compañía utilizó el 89.7% de los recursos netos obtenidos como resultado de la Oferta para llevar a cabo la Oferta Pública de Compra del Fondo de CKDs.

Asimismo, a la fecha del presente Reporte Anual la Compañía ha utilizado el 7.5% de los recursos netos obtenidos como resultado de la Oferta para la adquisición del 90.0% remanente del capital social de la sociedad propietaria del centro comercial Plaza Bella Ramos Arizpe y el 2.8% para la adquisición de las propiedades Punto San Isidro y Punto Oriente.

g) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La documentación presentada por la Compañía a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener y mantener la inscripción de las acciones en el RNV y su listado en la BMV, respectivamente, se encuentra disponible para su consulta en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx; la página de Internet de la BMV, www.bmv.com.mx; y la página de Internet de la Compañía, www.planigrupo.com.mx.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior, incluyendo del presente Reporte Anual, solicitándola por escrito a la atención de Elliott Mark Bross Umann, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México, en el teléfono +52 (55) 9177-0870 o mediante correo electrónico a la dirección ebross@planigrupo.com.

2) LA EMISORA

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Nuestra Historia

Planigrupo es una empresa mexicana fundada en 1975 por el Arquitecto Eduardo Bross Tatz dedicada primordialmente al desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales y ha fijado como su principal objetivo ofrecer a sus clientes un servicio integral en toda la cadena de desarrollo.

Originalmente, Planigrupo comenzó como una compañía enfocada en el diseño para la construcción de proyectos residenciales y obras específicas para clientes institucionales. A finales de los años 70 Planigrupo estaba especializada en el desarrollo de proyectos de urbanización a gran escala, fue con el objetivo de ofrecer una mayor calidad a menor costo que se decidió establecer una empresa constructora propia dentro del negocio de diseño. Como evolución natural de su negocio de construcción, la compañía comenzó a desarrollar proyectos comerciales, siendo pionera en el ramo y fijando muchas de las estrategias que posteriormente se convertirían en el estándar de la industria de centros comerciales en México.

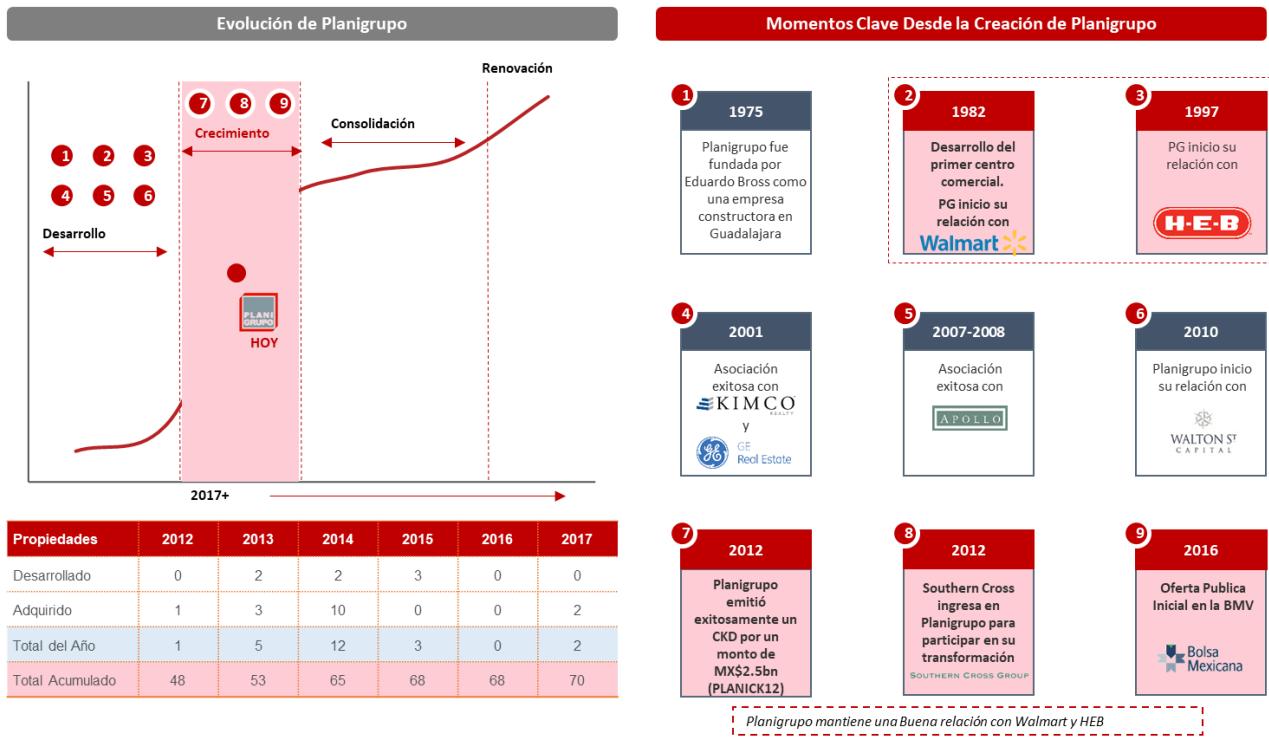
La experiencia adquirida por Planigrupo desde sus inicios fue una pieza clave para que en 1997 la cadena de supermercados HEB la eligiera como su desarrollador para ingresar al mercado mexicano. En el año 2001, se formalizó la relación entre Kimco Realty Corporation (quien se asoció con GE Capital Real Estate) y Planigrupo para que éste se encargara del desarrollo de diversos centros comerciales en México. Durante esta etapa, Planigrupo construyó 11 centros comerciales y adquirió dos más en México.

Como parte de los requerimientos de inversión que implicaban esta clase de proyectos comerciales, la compañía buscó financiamiento y socios institucionales para poder continuar creciendo y enfocándose en atender las necesidades de construcción de las principales cadenas de supermercados en México. Para los años 2007 y 2008, Planigrupo ya contaba con diversos inversionistas institucionales entre los cuales destacaban: LaSalle Investment Management y AREA. Adicionalmente, Planigrupo celebró una alianza con Walton Street Capital en el 2010.

En 2012, Planigrupo se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable y concretó de manera exitosa su primera colocación como administrador y co-inversionista en el mercado de valores, mediante la emisión de certificados de capital de desarrollo por un monto total de Ps.2,475 millones, además de una coinversión con Walton Street Capital, lo cual aumentó los recursos disponibles para inversión del Fondo de CKDs para llegar a un monto de aproximadamente Ps.3,500 millones. En agosto de 2012, el fondo de capital privado Southern Cross Group, a través de Glider Desarrollos, suscribió un aumento de capital en Planigrupo a través de uno de sus fondos, convirtiéndose en uno de nuestros accionistas principales. La inversión por parte de Southern Cross Group en Planigrupo fue su cuarta inversión en México y la segunda en una plataforma relacionada con bienes raíces. Planigrupo empezó sus operaciones combinadas el 1 de septiembre de 2012.

La Oferta de nuestros valores se realizó en México el 28 de junio de 2016. Inmediatamente antes de ser una empresa pública en México inscrita en el RNV y listada en la BMV, iniciamos una serie de operaciones con Southern Cross Group, uno de nuestros Accionistas Principales, en las cuales las Fusionadas – Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments – se fusionaron con nosotros.

En el siguiente diagrama se muestra el desarrollo histórico de Planigrupo y el de sus centros comerciales:



Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida y organizada conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 (55) 9177-0870. Nuestra página de internet es www.planigrupo.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

Plataforma Integral de Desarrollo

Planigrupo cuenta con una estructura organizacional diseñada específicamente para el desarrollo de nuevas propiedades y administración eficiente e integral de propiedades en operación. Dicha plataforma está integrada por cinco divisiones, lo cual ayuda a facilitar el manejo óptimo de sus activos. Cada división está a cargo de un aspecto específico de la operación diaria de la compañía y a su vez funciona de forma integrada con las demás. Adicionalmente, estas divisiones reciben apoyo de nuestras operaciones centrales, incluyendo del área legal, relaciones con inversionistas, finanzas, recursos humanos e inversiones, generando sinergias y economías de escala.

A continuación, se describe cada una de las divisiones de la plataforma de desarrollo de Planigrupo y las actividades de las que cada una se encarga:

- **Desarrollo**

Esta división es responsable de la búsqueda, planeación y estructuración de nuevos proyectos de inversión, análisis económico, viabilidad de rendimientos financieros, análisis y estudio de propiedades, junto con actividades relacionadas con la evaluación y desarrollo de centros comerciales. A través de la división de desarrollo, Planigrupo busca y atiende nuevos proyectos:

- a) Cuando el área de búsqueda encuentra un terreno que cuente con características que pudieran interesarles a una o más tiendas ancla;
- b) Cuando una tienda ancla solicita a Planigrupo el desarrollo de un centro comercial en un terreno específico;
- c) Cuando un ancla solicita a Planigrupo buscar e identificar un terreno con ciertas características; y
- d) Cuando los propietarios de los terrenos se acercan a Planigrupo a fin de ofrecer sus propiedades para el desarrollo de centros comerciales. En estos casos, Planigrupo presenta estas posibilidades a las potenciales anclas, para determinar la viabilidad de un proyecto.

Planigrupo cuenta con el equipo humano a efecto de estar en posibilidades de satisfacer dichas necesidades de búsqueda en forma rápida y eficiente.

- *Diseño*

Esta división es responsable de toda la cadena de diseño de un proyecto, la cual desarrolla cada uno de los pasos previos a la construcción, desde el plan de urbanización de un terreno a la organización de los diseño y detalles específicos del proyecto arquitectónico, con especial énfasis en la calidad de los espacios y la imagen individual de cada centro comercial.

- *Construcción*

La división de construcción es responsable de llevar a cabo la construcción basada en el diseño, la administración de la obra y el seguimiento y coordinación de los trabajos de construcción con la división de Diseño, con el fin de optimizar el uso de recursos para cada proyecto en términos de diseño, ingeniería y sistemas, garantizando proyectos de rápida y eficiente ejecución.

- *Comercialización*

Esta área es responsable de la búsqueda de clientes potenciales para el arrendamiento de nuestros proyectos, así como de la ejecución de dichas operaciones a través de la firma de cartas de intención, contratos preparatorios o contratos de promesa de arrendamiento con los potenciales arrendatarios, y finalmente la firma de contratos de arrendamiento definitivos.

- *Administración de las propiedades*

Una vez que un centro comercial que ha sido construido o adquirido es ocupado, esta área se encarga de la operación eficiente, supervisión, gestión y mantenimiento de nuestros centros comerciales. El objetivo principal es llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias para asegurarse que nuestros centros comerciales se encuentren en óptimas condiciones para operar y de mantener y crear relaciones estables y duraderas con nuestros clientes existentes.

Esta estructura le otorga a Planigrupo una ventaja competitiva en la administración de activos y la reducción de gastos operativos, lo que en nuestra experiencia se traduce en beneficios económicos tanto en el desarrollo como en la adquisición de propiedades. Adicionalmente, Planigrupo constantemente busca la posibilidad de poder ofrecer y agregar valor a las propiedades en operación, ya sea mediante planes de re-desarrollo que incorporen ingresos adicionales o a través de nuevos espacios con el fin de aumentar el flujo de visitantes y realizar mejoras físicas a los centros comerciales.

Proceso de búsqueda y selección de proyectos

Nuestra división de búsqueda es responsable de la búsqueda de terrenos para el desarrollo de potenciales proyectos. Nuestro equipo está en constante búsqueda de terrenos que cuenten con características que pudieran interesarles a una o más tiendas ancla y de igual forma atendemos a distintas tiendas ancla que de tiempo en tiempo nos solicitan desarrollar algún centro comercial o encontrar algún terreno con ciertas características.

Una vez que nuestro equipo ha encontrado algún terreno adecuado, normalmente celebramos contratos preparatorios mediante los cuales adquirimos el derecho exclusivo a adquirir la propiedad sobre dicho terreno, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y al resultado exitoso de un proceso de auditoría y aprobación interna. Generalmente, acordamos un plazo de entre 6 y 8 meses para ejercer la opción de compra y durante dicho periodo el potencial vendedor del terreno se obliga a no ofrecer su terreno a otras personas.

Cada uno de los terrenos que analizamos pasa por un estricto proceso de auditoría y análisis a fin de evaluar la viabilidad legal y técnica del proyecto. El proceso de auditoría legal incluye, sin estar limitado a la revisión del título de propiedad del potencial vendedor, la serie de enajenaciones previas a la adquisición que haya llevado a cabo el potencial vendedor, así como la existencia de gravámenes o limitaciones de dominio. Dependiendo del tipo de proyecto, contratamos (i) despachos legales externos para apoyarnos en la revisión legal del terreno, (ii) los servicios de una empresa especializada en la investigación de títulos de propiedad, y (iii) cobertura con respecto al riesgo para el caso de evicción.

Adicionalmente, los terrenos que analizamos son objeto de revisión técnica, incluyendo un levantamiento topográfico, la elaboración de un estudio de mecánica de suelos y un estudio de evaluación ambiental fase I (*Phase I*) para identificar posibles riesgos de contaminación ambiental. Finalmente, llevamos a cabo un estudio de mercado para evaluar la demanda potencial de espacios y un avalúo de referencia.

Finalizado el proceso de auditoría y considerando que exista una respuesta favorable del mercado y alguna tienda ancla haya mostrado interés sobre el proyecto, elaboramos un anteproyecto acompañado de un modelo financiero y el presupuesto operativo correspondiente, los cuales sometemos a la aprobación de nuestro comité de inversión. Si el proyecto es aprobado por el comité, nuestra división de comercialización se encargará de celebrar los contratos preparatorios de arrendamiento con los futuros arrendatarios.

Contratos de arrendamiento con tiendas ancla

Los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con tiendas ancla respecto de nuestras propiedades, generalmente tienen una vigencia inicial de entre 5 y 10 años y dan al arrendatario la opción de renovar dichos contratos por al menos un periodo adicional de duración similar, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. El plazo inicial promedio ponderado por GLA de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2019 con nuestras tiendas ancla es de 18.6 años y con todos nuestros arrendatarios es de 13.5 años. A esa misma fecha, el plazo promedio ponderado restante por GLA de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla era de 8.1 años y con todos nuestros arrendatarios era de 3.4 años.

Al 31 de diciembre de 2019 el 89.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y el 10.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares. Las rentas son generalmente pagaderas en forma mensual, y se ajustan anualmente conforme al INPC en México o al CPI de Estados Unidos, en el caso de los contratos con rentas denominadas en dólares. En general, dichos contratos prevén que nosotros somos responsables de realizar el mantenimiento estructural y responder por los vicios ocultos de los inmuebles arrendados.

La mayoría de los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión conforme a la cual, de materializarse ciertos eventos tenemos el derecho de terminar el contrato y cobrar al arrendatario todas las rentas debidas y las rentas futuras del periodo forzoso restante del contrato de arrendamiento. Los eventos que dan lugar a la rescisión incluyen, entre otros, el incumplimiento consecutivo en el pago de la renta (y en algunos casos, cuotas de mantenimiento de áreas comunes), desalojo de las propiedades, terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario o que se inicie un procedimiento de quiebra o insolvencia respecto del arrendatario.

Adicionalmente, tenemos el derecho de dar por terminados la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

- Si el arrendatario incumple con sus obligaciones de pago bajo el contrato de arrendamiento en forma consecutiva;
- Si el arrendatario subarrienda o cede las instalaciones sin nuestro previo consentimiento por escrito;
- Si el arrendatario lleva a cabo cualquier trabajo de construcción o modificación a las instalaciones, salvo por lo establecido en el propio contrato de arrendamiento;
- Si el arrendatario utiliza las instalaciones para un fin distinto o de una forma distinta a la permitida por el contrato de arrendamiento;
- Si el arrendatario incumple con cualquiera de las disposiciones del manual o reglamento interno del centro comercial en el cual estén ubicados las instalaciones arrendadas;
- Si el arrendatario incumple en contratar y mantener las pólizas de seguros requeridas bajo nuestro contrato;
- Si el arrendatario viola cualquier otra obligación bajo el contrato de arrendamiento y dichas violaciones no son remediadas por más de 30 días;
- Si cualquier demanda derivada de cualquier obra o instalación realizada por el arrendatario o en su nombre, es presentada; y
- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendatario o su garante inicia cualquier procedimiento de quiebra o reorganización, y el arrendatario no puede entregar una garantía en sustitución.

Todos nuestros contratos de arrendamiento se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2018, la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios de tiendas ancla, otorgaban al arrendatario de una tienda ancla la opción para adquirir el espacio arrendado ante una potencial venta del centro comercial. Este derecho está sujeto a ciertas excepciones.

Cobranza de rentas Nuestra administración ha establecido los requisitos mínimos que deben cumplir los potenciales arrendatarios, incluyendo sus fiadores o garantes. Los potenciales arrendatarios y sus garantes preparan y entregan la documentación e información necesarias para acreditar su existencia, capacidad y solvencia.

Nuestra administración ha adoptado procedimientos estándar para la cobranza de rentas y el cobro de rentas vencidas, tomando en consideración los montos por cobrar y el periodo en incumplimiento. Adicionalmente buscamos establecer cláusulas en nuestros contratos de arrendamiento con el propósito de reducir la posibilidad de incumplimiento y mitigar sus consecuencias.

La mayoría de los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados establecen que el pago de la renta debe hacerse en los primeros 10 días de cada mes calendario. El proceso de cobranza y la supervisión del pago puntual de las rentas se llevan a cabo de manera centralizada. Adicionalmente, contamos con una oficina de administración en cada uno de los centros comerciales que administramos, lo que nos permite mantener una relación cercana con cada uno de nuestros arrendatarios. Monitoreamos de cerca todas las cuentas por cobrar de arrendamientos con más de 30 días, pero menos de 90 días de vencimiento y adoptamos todas las medidas necesarias para cobrарlas.

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos netas de reservas con más de 60 días de vencimiento, pero menos de 90 días, representaban el 0.10% y 0.23% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente, mientras que aquéllas con más de 90 días de vencimiento representaban el 0.20% y 0.47% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante,

respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 la cartera vencida total antes de reservas con más de 90 días de antigüedad representaba el 0.13% de nuestros ingresos por arrendamiento y el 0.26% del Total del Activo Circulante.

Cuando las cuentas por cobrar no se han recibido después de 90 días de su expedición, nuestro equipo de administración contacta al arrendatario con el fin de regularizar su situación, en caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de las rentas vencidas, nuestra administración normalmente inicia acciones legales para obtener los pagos de sus clientes.

Seguros

Contratamos y mantenemos pólizas de seguros respecto de nuestras propiedades con coberturas diversas, incluidas, daños causados por desastres naturales, responsabilidad civil, daños a terceros e interrupción del negocio. Adicionalmente, bajo nuestros contratos de arrendamiento solicitamos a los arrendatarios que contraten y mantengan una póliza de seguro a fin de cubrir posibles daños a terceros y responsabilidad civil general. Consideramos que las coberturas de nuestros seguros son consistentes con las que mantienen las empresas del sector en México y que nuestras propiedades están debidamente aseguradas. En caso de que se actualice, con respecto a una o más de nuestras propiedades, una pérdida por un riesgo excluido por nuestra cobertura o pérdidas en exceso de la cobertura que prevén nuestros seguros, podríamos experimentar una pérdida significativa en nuestro capital invertido y de rentas futuras.

Diversificación Geográfica

Los centros comerciales operados por Planigrupo y aquellos actualmente en desarrollo, se encuentran estratégicamente ubicadas en 18 estados dentro del territorio nacional.

Competencia

Competimos con operadores de centros comerciales en México y un número creciente de otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes raíces en México, muchos de los cuales tienen propiedades similares a la nuestra en los mismos mercados en los que están ubicadas nuestras propiedades. Dicha competencia viene tanto de participantes establecidos, así como de grupos formados sobre una base *ad hoc* para desarrollar ciertas propiedades. Recientemente, como la inversión en la industria de bienes raíces en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión, inversionistas inmobiliarios capitalizados adecuadamente, incluyendo tanto los fideicomisos inmobiliarios públicos y fondos de inversión institucionales, principalmente de Estados Unidos, han entrado en el mercado y han incrementado el nivel de competencia. Nuestra competencia incluye grandes empresas y FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) con una fuerte presencia en estos mercados.

Véase “Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio-Enfrentamos una alta competencia en el mercado de los centros comerciales. El aumento en la competencia podría disminuir o prevenir incrementos en las tasas de ocupación y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión”.

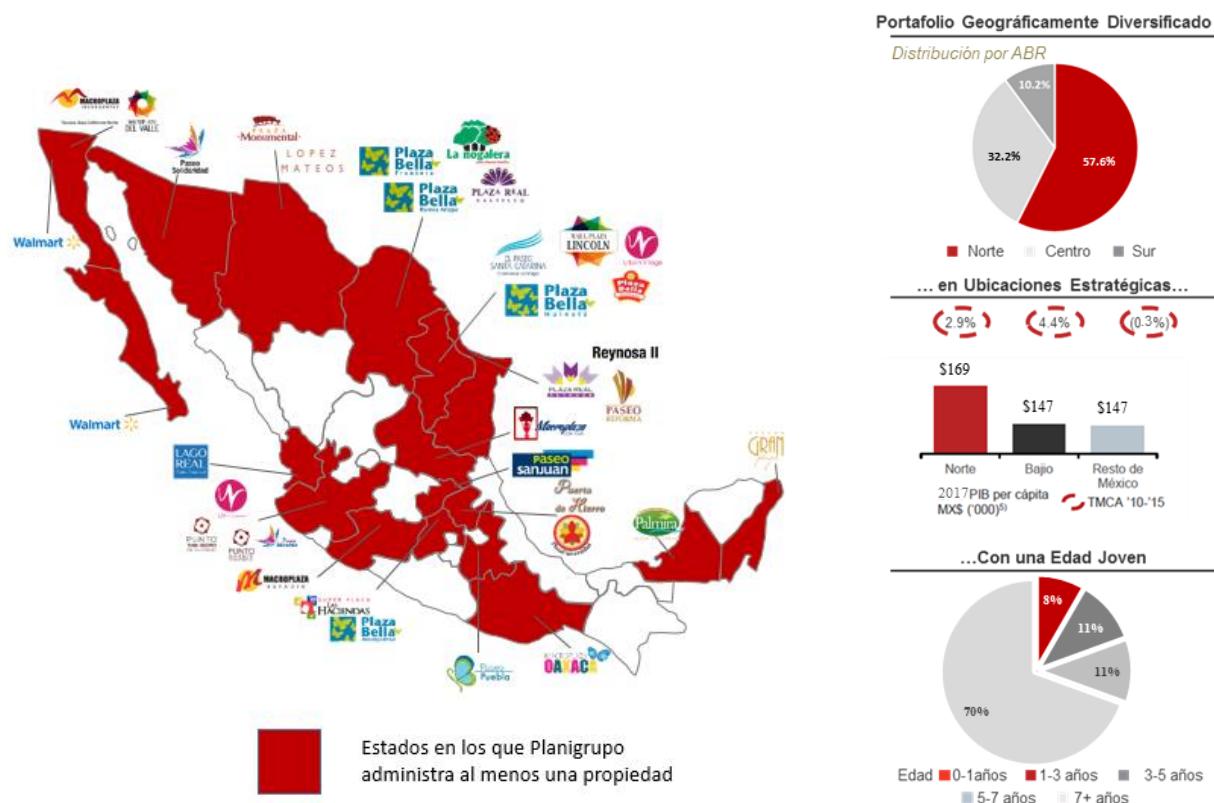
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**(i) Actividad principal****Información General**

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 44 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México; 36 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales somos propietarios y está en proceso de estabilización, lo que nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 806,000 m² y una edad promedio de 12 años; considerando el GLA del centro comercial en proceso de estabilización nuestro GLA Total ascenderá a aproximadamente 814,000 m²; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del 70.0% de nuestro GLA está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, tiendas de ropa, salas de cine, comida y restaurantes, entre otros, los cuales ofrecen actividades, servicios o bienes que consideramos son más resistentes a los efectos posibles del comercio electrónico en nuestra industria. Considerando únicamente nuestras 35 propiedades estabilizadas, al 31 de diciembre de 2019 nuestro portafolio estaba arrendado en un 94.1%, contábamos con más de 2,300 locales arrendados y aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,050 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

El siguiente mapa destaca la ubicación de nuestras propiedades en operación y las propiedades en construcción, a lo largo de 18 estados en México:

Región	Total de Propiedades	Presencia	GLA Total*	% sobre GLA total	Ocupación
Norte	19	7 estados	469,434	57.6%	95%
Centro	14	8 estados	262,329	32.2%	93%
Sur	3	3 estados	83,003	10.2%	91%
UC	0	0 estados	0	0.0%	N/A
Total	36	18 estados	814,766	100.0%	94%

*Incluye Remodelación



Al 31 de diciembre de 2019, éramos propietarios de una participación de control respecto de 33 propiedades y manteníamos participaciones no controladoras en 3 propiedades adicionales, todas las cuales operamos. De estas 36 propiedades, 35 están estabilizadas (incluyendo una propiedad que actualmente se encuentra en proceso de remodelación) y una en etapa de estabilización. De nuestras 35 propiedades en operación y estabilizadas, 33 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 15,000 y 35,000 m².

Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 57.5% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen períodos de arrendamiento mayores de 5 a 10 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo.

Durante nuestros más de 44 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 36 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 21 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 7 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 14 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's, Starbucks y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% de nuestro GLA Total o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, Superama y Sam's), los cuales

representan el 23.8% de nuestro GLA Total y 17.0% de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2019. Durante nuestros más de 44 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 70 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.6 millones de m² de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 30 años con Walmart, Cinepolis y Coppel. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 44 años de historia hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con ciertos de nuestros arrendatarios ancla clave y un 89% sobre la tasa de retención de nuestros arrendatarios. Considerando únicamente nuestras 35 propiedades estabilizadas, nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las propiedades en remodelación era de entre 94.1% y 94.6% sin incluir las propiedades en remodelación.

Al 31 de diciembre de 2019 el 89.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y el 10.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2018, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 8.1 con nuestras tiendas ancla y de 4.5 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 2.5 años.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario consolidado al 31 de diciembre de 2019 para cada propiedad.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m ²)	Al 31 de diciembre de 2019				Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
								Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.) ⁽²⁾		
Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	161	51,299	6.41%	86.3%	88,893,103	6.5%	77,037,377	
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	132	34,400	4.30%	98.5%	104,674,803	7.5%	84,025,905	
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo 2013	115	35,856	4.48%	98.5%	78,459,369	5.6%	60,013,173	
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	207	37,605	4.70%	97.6%	80,424,129	5.6%	67,711,692	
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	115	29,809	3.73%	76.6%	41,545,876	2.9%	23,601,934	
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	112	41,889	5.24%	97.4%	69,519,374	4.9%	58,025,636	
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	116	26,847	3.36%	97.4%	76,528,834	5.3%	58,997,900	
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	88	27,306	3.41%	98.1%	64,814,983	4.6%	54,112,272	
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	154	40,983	5.12%	97.6%	76,542,036	5.5%	61,092,476	
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	83	16,506	2.06%	93.4%	52,695,927	3.8%	42,527,282	
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	135	27,796	3.48%	86.7%	45,140,128	3.1%	31,217,920	
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	113	26,186	3.27%	99.0%	53,659,929	3.8%	43,291,905	
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	52	17,204	2.15%	95.0%	44,145,707	3.1%	35,417,142	
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	87	17,298	2.16%	98.6%	36,916,034	2.6%	27,876,477	
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	72	22,039	2.76%	91.3%	27,727,013	1.9%	20,015,756	
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	83	16,480	2.06%	92.1%	29,330,816	2.0%	23,811,441	
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2006	mayo 2013	111	18,774	2.35%	82.0%	24,526,708	1.6%	17,538,366	
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo 2013	88	26,347	3.29%	99.6%	69,691,107	5.1%	55,747,497	
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	30	7,473	0.93%	94.1%	15,963,608	1.1%	11,650,627	
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	68	15,577	1.95%	83.1%	17,117,391	1.2%	12,113,759	
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	20	16,299	2.04%	91.6%	11,253,404	0.9%	8,912,587	
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	1	9,891	1.24%	100.0%	20,603,300	1.4%	19,636,125	
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	1	9,939	1.24%	100.0%	11,046,772	0.8%	10,560,678	
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo 2013	17	10,747	1.34%	97.8%	23,024,433	1.6%	18,768,358	
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	13	10,745	1.34%	85.7%	10,028,002	0.7%	8,517,719	
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	72	15,583	1.95%	91.6%	21,558,520	1.5%	16,824,437	
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto 2014	34	12,212	1.53%	98.0%	24,520,478	1.7%	20,592,566	
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo 2015	46	13,077	1.64%	96.2%	21,195,510	1.4%	14,903,283	
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre 2014	60	19,010	2.38%	92.4%	40,942,187	2.8%	32,612,983	
Paseo Hipódromo⁽¹⁾	Edo. México	2014	2017	noviembre 2014	26	7,478	0.94%	86.0%	23,572,081	1.6%	14,298,898	
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	septiembre 2015	58	29,134	3.64%	87.6%	71,275,282	5.1%	54,004,726	
San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre 2017	24	7,958	1.00%	98.3%	16,938,542	1.1%	14,457,720	
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre 2017	21	18,603	2.33%	99.7%	24,948,858	1.7%	21,000,025	
TOTAL					2,515	718,350	89.82%	93.5%	1,419,224,244	100%	1,120,916,642	

- (1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección “Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización”
(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario de las compañías en las cuales tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2019:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Al 31 de diciembre de 2019		
							Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	206	54,872	7.10%	99.3%	251,950,714	85.0%
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	49	17,511	2.30%	96.6%	32,907,068	11.1%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	32	9,029	1.20%	84.4%	11,572,068	3.9%
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA				287	81,412	10.60%		296,429,850	100.0%
									256,229,283

Adicionalmente, teníamos una participación no controladora y administrábamos los siguientes centros comerciales al 31 de diciembre de 2019, los cuales tuvieron una utilidad neta total de Ps.318.3 millones por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y una utilidad neta total de Ps.239.6 millones por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018. Nuestras ganancias correspondientes a participaciones no controladoras en estos centros comerciales fueron de Ps.117.8 millones y Ps.88.5 millones por los mismos periodos, respectivamente. La siguiente tabla resume los resultados financieros atribuibles a nuestra participación de las propiedades respecto de las cuales teníamos participaciones no controladoras por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m ²)	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (miles de Ps.)		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (miles de Ps.)		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)
					Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (miles de Ps.)		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (miles de Ps.)	
Macroplaza Insurgentes⁽¹⁾	Baja California	2007	54,872	40.00%	301,262	120,505	224,290	89,716		
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	17,511	5.00%	15,615	781	14,651	733		
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,029	5.00%	1,407	70	633	32		
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA			81,412	-	318,284⁽¹⁾	121,356⁽¹⁾	239,574⁽¹⁾	90,481⁽¹⁾		

- (1) Aunque nuestra participación en el Fideicomiso F/01002 es del 40%, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, tenemos una participación del 60.29% en los depósitos en garantía de clientes, y una participación del 61.36% en la deuda total del Fideicomiso. Por lo tanto, el método de participación reconocido para reflejar nuestra participación económica para esta entidad no es 40%.

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m ²)	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (miles de Ps.)		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)
					Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (miles de Ps.)	
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2007	54,872	40.00% ⁽¹⁾		545,469	218,188
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	17,511	5.00%		11,473	573
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,029	5.00%		378	19
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA			81,412	-		557,320⁽¹⁾	218,780⁽¹⁾

- (1) Aunque nuestra participación en el Fideicomiso F/01002 es del 40%, al 31 de diciembre de 2017, tenemos una participación del 60.29% en los depósitos en garantía de clientes, y una participación del 61.36% en la deuda total del Fideicomiso F/01002. Por lo tanto, el método de participación reconocido para reflejar nuestra participación económica para esta entidad no es 40%.

Nuestras Fortalezas Competitivas.

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad

Con participaciones en 35 centros comerciales en operación y estabilizados representando un GLA Total de aproximadamente 806,000 m² (incluyendo aproximadamente 15,000 m² en remodelación de Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)), somos uno de los propietarios más grandes de centros comerciales en México. Considerando únicamente nuestras 35 propiedades estabilizadas, nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las propiedades en remodelación era de entre 94.1% y 94.6% sin incluir las propiedades en remodelación. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos C- y C, según dichos términos han sido definidos por la AMAI. Nuestro portafolio inmobiliario se encuentra bien diversificado en nuestras propiedades, sin que algún centro comercial represente más del 7% de nuestro GLA Total. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 18 estados dentro de la República mexicana y en 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado, solo un estado y ciudad representa más del 15% de nuestro GLA Total al 31 de diciembre de 2019 que es Nuevo Leon, Monterrey. Los mercados en los que operamos han exhibido generalmente tendencias favorables, como un fuerte crecimiento de la población y del ingreso disponible. Esto ha impactado positivamente el consumo y el nivel de tráfico peatonal en nuestros centros comerciales. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad de población, así como un alto tráfico peatonal. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 nuestras propiedades registraron aproximadamente 129 millones de visitantes. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados en México en los que operamos, representan aproximadamente el 58.6% del PIB mexicano. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

Relaciones sólidas y duraderas con una base atractiva y diversificada de arrendatarios con perfil crediticio sano

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 31 de diciembre de 2019, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 77.7% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Cinemex, Cinépolis, Chedraui, Soriana, Home Depot, Office Depot, y Coppel.

Nuestras estrechas relaciones con arrendatarios de alto nivel, nos permiten desarrollar propiedades alineadas a sus necesidades, lo que nos conduce a crear activos hechos a la medida con una base de arrendatarios fuerte y estable. Por otra parte, nuestra base de clientes dedicada ha sido un catalizador importante para nuestro crecimiento, una tendencia que esperamos continúe en el futuro. En adición a la renovación de contratos de arrendamiento de los activos existentes, nuestros arrendatarios de tiendas ancla se han convertido, en muchos casos, en arrendatarios de tiendas ancla en los nuevos centros comerciales desarrollados. Varios de nuestros arrendatarios han celebrado múltiples arrendamientos con nosotros en más de una propiedad, incluyendo Walmart, HEB, Cinépolis, Cinemex, Home Depot, Office Depot, Suburbia y Coppel, lo cual creemos que evidencia las experiencias positivas que han tenido con nosotros y nos permite realizar elecciones administrativas y de control en forma más eficiente. Somos un desarrollador líder para nuestros arrendatarios de tiendas ancla más importantes, HEB y Walmart, para quienes representamos uno de los más grandes propietarios y desarrolladores de GLA Total y con quienes hemos mantenido relaciones duraderas por más de 20 años y con tasas de alta retención en forma consistente.

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos siete años, hemos desarrollado o adquirido 36 centros comerciales, con un incremento promedio de GLA Total de 5.2% para cada año.

Al tener una estructura operativa integrada verticalmente desde la búsqueda de terrenos hasta la administración de las propiedades, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento objetivo atractivo. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollos comerciales no están completamente integrados y, aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas específicas de la etapa de desarrollo, consideramos que su necesidad de servicios externos otorgados por terceros (por ejemplo, para cubrir actividades de diseño, construcción, arrendamiento y operación) los hace menos capaces de desarrollar propiedades que ofrezcan rendimientos esperados similares a los que nosotros estimamos para nuestras propiedades.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más nuestra capacidad de tomar ventaja de diferentes tipos de oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento hemos celebrado opciones (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

La inversión en capital significativa y disciplinada posiciona a nuestro portafolio como líder del mercado

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de nueve años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición físicamente y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún, Mall Plaza Lincoln y Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional. Actualmente tenemos una propiedad bajo remodelación, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela), en la que hemos invertido desde el 2015 y hasta el 31 de diciembre de 2019 Ps.588.2 millones. Esperamos que estas inversiones nos ayuden a mantener y fortalecer nuestra relación con los arrendatarios actuales.

Plataforma completamente integrada que maximiza el valor para los accionistas

Somos una plataforma inmobiliaria completamente integrada e internalizada, con amplia experiencia en todos los aspectos del desarrollo y la operación comercial, lo que nos permite concentrarnos en todas las etapas del desarrollo de propiedades. Nuestra plataforma opera a través de cinco divisiones claves que incluyen el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento y administración de propiedades, cada una de las cuales está a cargo de un aspecto específico de nuestra operación en forma integrada con otras divisiones y soporte de nuestras funciones centrales, incluyendo las divisiones en materia legal, de relaciones con inversionistas, finanzas, recursos humanos y de inversión. Al integrar todas las etapas de desarrollo y operación de centros comerciales en nuestra plataforma, somos capaces de lograr sinergias significativas y economías de escala destinadas a obtener el máximo provecho de nuestros recursos humanos y materiales y, en última instancia, maximizar el valor para los accionistas. Por ejemplo, al tener una estructura de operación integrada verticalmente desde la adquisición hasta la administración de la propiedad, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento esperado atractivo.

Creemos que la administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado mexicano en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento

y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, comparables con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada elimina los pagos de comisiones a administradores externos así como comisiones recurrentes por la administración de la propiedad a terceras personas.

Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 44 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m² de GLA. Hemos desarrollado siete centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo. Creemos que podemos administrar varios centros comerciales adicionales, sin incurrir en costos generales significativos. Adicionalmente, creemos que nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

Modelo de negocios único respaldado por una distinguida estrategia y trayectoria de crecimiento

Siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodelados para albergar hasta 40,000 m² de expansión en GLA. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrandonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

Finalmente, la composición de nuestro portafolio de arrendatarios hace a nuestro negocio resistente a la estacionalidad asociada con la industria del comercio, dado que la mayoría de nuestros arrendatarios venden comida y varios venden servicios de entretenimiento, los cuales son menos afectados por fluctuaciones estacionales. Además, enfrentamos una competencia limitada del comercio electrónico en el corto y mediano plazo dados los bajos niveles de la penetración del internet en México, relativamente bajos niveles del uso de tarjetas de crédito entre la base de clientes primarios de nuestros arrendatarios y una falta de infraestructura adecuada en México para garantizar una entrega y devolución eficiente de los productos adquiridos.

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

Nuestra administración incluye nueve funcionarios clave que tienen una experiencia combinada en el negocio de aproximadamente 120 años. Creemos que la experiencia de nuestra administración nos ha permitido operar de manera eficiente (con costos y gastos predecibles) para integrar los proyectos adquiridos, capacitar a los nuevos empleados y continuar replicando la experiencia previa en la selección de propiedades, su desarrollo y la celebración de contratos a largo plazo con arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices con alta calidad crediticia.

Nuestros directores y funcionarios han demostrado ser líderes en el mercado inmobiliario comercial en México durante décadas. Eduardo Bross Tatz, fundador y Presidente del Consejo de Administración, tiene más de 49 años de experiencia en el sector. Elliott Mark Bross Umann, nuestro Director General, tiene más de 25 años de experiencia en el sector. Nuestro equipo tiene experiencia probada en todos los aspectos clave del desarrollo y administración comercial, incluyendo: búsqueda y selección de proyectos, adquisición de terrenos y propiedades para el desarrollo, diseño, construcción, obtención de permisos, administración de proyectos, comercialización y negociación de contratos. Por lo tanto, tenemos una amplia experiencia en cada etapa de la cadena de valor de la industria, lo que nos permite tener una perspectiva única de la industria de bienes raíces. Asimismo, nos permite estar al frente en la creación de valor y atender de manera proactiva las necesidades de nuestros clientes y a las circunstancias económicas de la industria de bienes raíces. Nuestros accionistas se benefician en cada etapa de esta cadena de valor en virtud de que todas nuestras propiedades se administran internamente.

Nuestro equipo directivo ha desarrollado colectivamente 53 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 1,170,000 m², y además ha adquirido 17 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 414,000 m²; con un valor total de aproximadamente Ps.8,500 millones por dichos desarrollos y adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2010, contábamos con 27 propiedades en administración con 700,000 m² de GLA Total, y a la fecha del presente, somos propietarios y administramos 33 propiedades, una de las cuales está en proceso de estabilización y adicionalmente tenemos participaciones no controladoras y administramos tres propiedades adicionales; con aproximadamente 814,000 m² de GLA Total.

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, tenemos asociaciones exitosas con inversionistas institucionales líderes incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group. Nuestra asociación estratégica con Southern Cross Group continúa hoy en día y esperamos continuar aprovechando su experiencia y conocimiento de inversión en el futuro inmediato. Creemos que la fortaleza del conocimiento y experiencia de nuestros directivos sobre el mercado comercial mexicano nos permitió completar exitosamente nuestra primera operación en el mercado de valores como directivos y co-inversionistas mediante la emisión de CKDs por una cantidad de 2,475 millones de Pesos para el desarrollo inmobiliario comercial en México.

Gobierno corporativo de alto nivel y miembros clave de la administración alineados con los intereses de los accionistas

Creemos que contamos con políticas transparentes de gobierno corporativo, las cuales nos permiten supervisar y regular de forma efectiva la toma de decisiones. Contamos con un Consejo de Administración que incorpora miembros independientes e institucionales, fortaleciendo nuestro objetivo de implementar mejores prácticas corporativas. La experiencia acumulada a raíz de nuestra asociación con inversionistas institucionales y la participación en el Fondo de CKDs nos ha ayudado atraer profesionales calificados y con experiencia para participar en nuestro Consejo de Administración y equipo de administración. Nuestro Consejo de Administración está integrado por 11 consejeros, 3 de los cuales son consejeros independientes de conformidad con la LMV. Según lo dispuesto por la LMV, hemos establecido un comité de auditoría y de prácticas societarias en el que participan nuestros consejeros independientes.

Nuestra estructura de administración interna y la participación de nuestro Presidente del Consejo de Administración y nuestro Director General en la propiedad de la empresa, nos permite alinear claramente los incentivos internos con los intereses de nuestros accionistas.

Creemos que al organizarnos como una empresa pública (en comparación con otras formas de organización corporativa, tales como, las FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) que requieren la realización de distribuciones de manera periódica) no estamos obligados a realizar el pago de dividendos de manera

obligatoria, lo que nos brinda mayor flexibilidad para retener más ganancias para los proyectos de crecimiento y expansión. En comparación con muchas FIBRAS, nuestra administración es interna, por lo que no estamos obligados a pagar gastos de administración externos que no estén alineados con nuestro desempeño. También creemos que la estructura de gobierno corporativo aplicable a las empresas públicas permite además que evitemos cualquier posible conflicto de intereses que surja entre una parte relacionada administradora y nuestros accionistas.

Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo es continuar siendo el propietario integrado, 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 las oportunidades de crecimiento que ofrece la economía mexicana, lo cual 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 propiedades y servicio al cliente, mientras mantenemos nuestros sitios como destinos predilectos en las regiones en las que operamos.

Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla

A lo largo de nuestras décadas de experiencia hemos desarrollado una fuerte relación con tiendas ancla, transnacionales y regionales. Creemos que tenemos un historial ejemplar de entregar consistentemente propiedades de alta calidad a tiempo y servicios de administración de alto nivel, lo que nos ha convertido en socios desarrolladores premier para dichos clientes. Nuestros centros comerciales proporcionan a nuestros arrendatarios un tráfico peatonal importante considerando su ubicación estratégica, la presencia de tiendas ancla, una eficiente administración y servicio oportuno a los arrendatarios. Además, creemos que nuestras propiedades ofrecen una plataforma de crecimiento tanto para nuestros arrendatarios como para nosotros. A través de nuestro enfoque proactivo en la administración de activos, en el enfoque de valor añadido en las expansiones y remodelaciones, y la administración de propiedades enfocada a los arrendatarios, creemos que somos capaces de mejorar la eficiencia de nuestras operaciones, por lo tanto, aumentar el tráfico para nuestros arrendatarios mientras que nuestras operaciones de administración son más rentables.

Hemos desarrollado fuertes relaciones bilaterales con nuestros socios con el objetivo de alinear nuestros intereses en la generación de proyectos de desarrollo con base en los planes geográficos y estratégicos de expansión de nuestros arrendatarios. Nuestro equipo de desarrollo mantiene un diálogo abierto con nuestros arrendatarios clave y en conjunto con ellos podemos identificar y analizar ubicaciones potenciales y nos aseguramos que cubran tanto las necesidades de nuestros clientes, así como nuestros umbrales de retorno de inversión. Nos reunimos dos veces al mes con los arrendatarios de tiendas ancla clave para discutir las condiciones de mercado, planes de expansión y propiedades de interés. Una vez que nosotros identificamos una ubicación de interés, nuestros equipos de desarrollo y de operaciones trabajarán de manera conjunta con el arrendatario de la tienda ancla interesado para desarrollar un proyecto hecho a la medida para esa ubicación. Creemos que este proceso hecho a la medida y de colaboración refuerza nuestras relaciones, de beneficio mutuo y de largo plazo con los arrendatarios clave de tiendas ancla, lo que nos provee con una base estable de arrendatarios con altas tasas de retención.

Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha

Nuestra estrategia de crecimiento orgánico está soportada por las relaciones de largo plazo con nuestros arrendatarios ancla y terratenientes locales, así como nuestra estructura centralizada que se dedica a completar análisis de factibilidad para identificar y/o confirmar ubicaciones estratégicas para maximizar el éxito de nuestros nuevos centros comerciales a ser adquiridos o desarrollados.

Planeamos utilizar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición, diseño y construcción, desarrollo, el arrendamiento y la administración de propiedades, para continuar identificando y capitalizando las oportunidades del mercado. Creemos que nuestra plataforma escalable nos permite desarrollar y administrar nuevas propiedades sin incurrir en gastos generales y administrativos progresivos que sean sustanciales

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico en México. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas, así como el resultado de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir a corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una baja o mediana penetración de propiedades comerciales, una alta densidad de población y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Por ejemplo, las inversiones recientemente anunciadas por distintas industrias, como las del sector automotriz en México, se espera que ayuden a impulsar el crecimiento de la población, y generen un incremento en la creación de nuevos empleos y, por ende, un aumento en los ingresos disponibles en esas regiones. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para potencialmente desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de capitalizar en el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

Adicionalmente, cuando desarrollamos un centro comercial, podemos reservar algunas áreas para crecimiento en el futuro, lo cual facilita futuras expansiones con el objetivo de incrementar nuestro GLA Total e introducir nuevos arrendatarios. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo de nuestras propiedades arriendando el espacio vacante existente, incrementando las rentas mediante su incremento contractual, aprovechando oportunidades de expansión y repositionando nuestras propiedades. Nuestros contratos de arrendamiento generalmente prevén incrementos anuales a la renta relacionado en función del índice de inflación, generalmente el INPC para arrendamientos denominados en Pesos. Planeamos aprovechar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición de propiedades, el desarrollo y administración para seguir identificando y aprovechando las oportunidades del mercado.

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, podremos tomar en préstamo fondos para consumar potenciales adquisiciones en el futuro y podremos utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar nuestra posición y, en su caso, para reducir nuestro endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos

Creemos que existen oportunidades atractivas de adquisición en México y en otros mercados para inversionistas, que, como nosotros, cuentan con conocimientos especializados y la capacidad de identificar y generar valor agregado significativo. Aunque creemos que nuestro crecimiento mediante adquisiciones será una estrategia secundaria, esperamos mantener un acercamiento oportunitista a estas adquisiciones. Nuestra intención es utilizar lo que creemos que es una fuerte posición de liquidez, así como el profundo conocimiento de nuestra administración para perseguir estas oportunidades de manera activa.

Esperamos enfocarnos en adquirir propiedades comerciales que sean atractivas y estables en mercados con por lo menos 60,000 habitantes, sin embargo, a fin de mantener un ingreso base estable mediante altas tasas de ocupación, igualmente consideramos analizar adquisiciones potenciales de propiedades en ubicaciones estratégicas que tengan un bajo nivel de ocupación debido a malos manejos o falta de mantenimiento e inversiones. Podemos adquirir esos activos a un precio atractivo y generar un valor mediante la implementación de nuestros procesos de administración, así como invirtiendo en la entrega de activos conforme a nuestros estándares de calidad.

Evaluamos todas las oportunidades en términos de riesgo y de beneficios. En el pasado, hemos adquirido activos de bajo riesgo, tales como formatos de tiendas únicas (*stand-alone*) de Walmart, lo que nos ha permitido aumentar nuestros retornos a través de economías de escala. También hemos comprado propiedades en las que hemos identificado posibles áreas de oportunidad en su administración, en las que creemos que los retornos podrían ser incrementados a través de ciertas mejoras en la administración, arrendamiento proactivo y economías de escala.

También hemos adquirido algunas propiedades para remodelarlas con el propósito de incrementar su valor. Nuestra fuerte experiencia en desarrollo junto con nuestras relaciones con los arrendatarios crea oportunidades únicas para adquirir propiedades devaluadas y remodelarlas para un mayor retorno.

Históricamente, hemos atendido a los segmentos de mercado C- y C, sin embargo, actualmente estamos desarrollando propiedades en los segmentos de mercado B y B+, expandiendo nuestra experiencia y cobertura de mercado, lo que nos permitirá adquirir más de estos tipos de propiedades en el futuro.

Nos sentimos cómodos adquiriendo proyectos en cualquier parte de México. Creemos que somos una de las pocas empresas que cuenta con una verdadera presencia nacional y experiencia en el desarrollo y la administración en la mayoría de los estados dentro del territorio nacional.

Estrategia para determinar el mercado objetivo y la ubicación de las propiedades

La siguiente gráfica muestra nuestra estrategia para decidir las ubicaciones de las propiedades y el mercado objetivo. Inicialmente consideramos la población, el ingreso, y ubicaciones demográficas para determinar el mercado objetivo. Posteriormente tomamos en consideración las relaciones con tiendas anclas, tierras disponibles, densidad urbana y acceso para determinar la ubicación específica.



(ii) Canales de distribución

Favor de referirse a la sección “La Emisora - Descripción del negocio - Principales clientes” del presente Reporte Anual. Por la naturaleza del negocio de la Emisora, que consiste principalmente en el desarrollo y operación de centros comerciales, no contamos con canales de distribución como con los que cuentan otras emisoras cuyo negocio se encuentra ligado a la venta y distribución de productos y servicios.

(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Nuestros centros comerciales cuentan con una marca y/o nombre comercial, y en algunos casos contamos con una licencia de marca. Los nombres bajo los cuales operan cada uno de los centros comerciales se encuentran debidamente registrados ante el IMPI. Igualmente, contamos con un dominio de Internet del cual somos titulares. Entre nuestras marcas se encuentran Planigrupo, Creando Valor, Plaza Bella y Macroplaza. Registramos dichas marcas en las clases de servicios relacionadas con nuestras actividades.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas y nombres comerciales más utilizados en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Reporte Anual, con una indicación de la clase en la que se encuentran registradas y el número y fecha registro de cada una de ellas:

Marca	Tipo	Clase	Número de Registro	Fecha de Registro
PLANIGRUPO	MARCA	35/9	1078754	14/01/2009
CREANDO VALOR	AVISO COMERCIAL	35/9	51082	23/01/2009
PLAZA BELLA	MARCA	35/9	1097337	23/04/2009
MACROPLAZA	MARCA	35/9	1089641	12/03/2009

Consideramos que dichas marcas son importantes para la identificación de la Compañía y de nuestro negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro. No existen demandas o litigios pendientes o, hasta donde es de nuestro conocimiento, que sean una amenaza, en nuestra contra, derivado de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

(iv) Principales clientes

Nuestros principales clientes

El éxito de Planigrupo está basado en el profundo conocimiento que nuestro equipo tiene sobre el sector y el constante análisis de las condiciones y tendencias macroeconómicas en México, así como de la búsqueda permanente por entender las necesidades básicas de nuestros arrendatarios y las de aquellos que visitan los centros comerciales. Las plazas que administra Planigrupo están diseñadas para satisfacer las necesidades comerciales de los clientes de nuestros arrendatarios, los cuales pertenecen a distintos grupos socioeconómicos, incluyendo aquellas personas que se ubican en el grupo socioeconómico “A” y aquellas que están dentro de los grupos socioeconómico “B-” hasta “C-”.

Como resultado de esta estrategia Planigrupo tiene la flexibilidad necesaria para satisfacer de manera eficiente las necesidades de sus arrendatarios y de los clientes de los mismos, y así mantener una presencia importante en el mercado.

Los locales comerciales que integran cada uno de los inmuebles destinados a operar como centros comerciales son ocupados por arrendatarios dedicados al comercio detallista, principalmente tiendas de autoservicio, cines y entretenimiento, tiendas del sector de la moda, del calzado, prestadores de servicios como son bancos, a la industria del entretenimiento, de muebles, de telefonía y electrónica y joyerías, entre otros.

La base de arrendatarios de los bienes inmuebles con los que cuenta la Compañía es una base diversificada de importantes tiendas ancla, así como demás minoristas. Dentro de los arrendatarios de los inmuebles destinados a operar como centros comerciales, Planigrupo se ha encargado de obtener a importantes tiendas ancla, comercios minoristas, compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores. La compañía considera las relaciones que mantiene con sus principales arrendatarios como pieza clave de su estrategia de negocio. Al 31 de diciembre de 2019, Planigrupo cuenta con una amplia base de arrendatarios con buena calidad crediticia, así como diversificada por industria y ubicación geográfica dentro de México, lo que nos ha permitido históricamente generar flujos de efectivo estables.

De los 36 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 21 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 7 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 14 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's, Starbucks y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% de nuestro GLA Total o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, Superama y Sam's), los cuales representan el 23.8% de nuestro GLA Total y 17.0% de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2019.

A continuación, se encuentra una lista de algunos de los principales clientes de Planigrupo en términos de SBA y total de ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019:

Arrendatario ⁽¹⁾	SBA Total ⁽²⁾ m ²	Porcentaje de SBA Total ⁽²⁾	Ingresos por arrendamiento mensual (Ps.)	Porcentaje del total de ingresos por arrendamiento
Walmart⁽³⁾	140,738	17.6%	15,391,614	13.7%
HEB	52,159	6.5%	7,790,969	6.9%
Home Depot	47,215	5.9%	2,300,911	2.0%
Cinemex	40,628	5.1%	4,208,126	3.7%
Bodega Aurrera⁽³⁾	38,056	4.8%	2,852,549	2.5%
Cinépolis	33,721	4.2%	4,859,077	4.3%
Suburbia⁽³⁾	21,000	2.6%	2,812,797	2.5%
Famsa	16,557	2.1%	2,237,267	2.0%
Coppel	16,136	2.0%	3,105,644	2.8%
Soriana	13,990	1.7%	930,228	0.8%
Total	420,200	52.5%	46,489,182	41.3%

⁽¹⁾ El arrendatario es generalmente una afiliada de la compañía matriz.

⁽²⁾ El SBA Total representa el área total del centro comercial con independencia de nuestro porcentaje de participación. Asimismo, no se considera el SBA Total que actualmente se encuentra en remodelación o en construcción.

⁽³⁾ Formato de tienda Walmart.

(v) Legislación aplicable y situación tributaria

General

Nuestros negocios y operación están sujetos a diversas leyes y reglamentos, así como a autorizaciones, concesiones y permisos gubernamentales. Asimismo, dada la naturaleza de nuestro negocio, a fin de evitar exposición a posibles responsabilidades derivadas de las operaciones que se llevan a cabo en nuestras propiedades, también debemos asegurarnos que el negocio de nuestros arrendatarios se sujete a las disposiciones legales aplicables, y cumpla con los requisitos legales por lo que se refiere a concesiones, permisos y autorizaciones relacionadas aplicables al negocio que desarrollen en nuestras propiedades.

En virtud de que somos una desarrolladora especializada en centros comerciales, nuestro modelo de negocio nos ha permitido cubrir parte de nuestra exposición regulatoria. Mediante nuestros contratos transferimos algunas de nuestras obligaciones a nuestros subcontratistas y arrendatarios. Sin embargo, como los propietarios de los inmuebles, somos responsables en última instancia de cualquier violación a la legislación aplicable.

Regulación

Las operaciones de la Compañía y sus subsidiarias se regulan principalmente por la Ley General de Sociedades Mercantiles y la LMV y disposiciones que de ellas se derivan, en tanto que la propiedad de bienes inmuebles está regida en México por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los códigos civiles estatales y diversas leyes y reglamentos que contemplan el marco legal relativo a la propiedad, uso, explotación y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación.

Adicionalmente, en virtud de que la Compañía participa en la construcción, diseño y desarrollo de inmuebles para destinarlos a centros comerciales, nuestras operaciones de construcción, así como nuestros edificios, están sujetas a ciertos reglamentos en materia de uso de suelo, medio ambiente, construcción, entre otros. Asimismo, en virtud de que los inmuebles de la Compañía se utilizan como centros comerciales, la Compañía y sus arrendatarios, están sujetos a las disposiciones legales relativas a las operaciones que se desarrollan en centros comerciales.

De manera más específica, la Compañía y los distintos inmuebles de los que es propietaria y que destina a centros comerciales, está sujeta principalmente a las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley de Protección Civil de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley General de Asentamientos Humanos;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento;
- Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de Residuos;
- Ley de Expropiación;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- Normas Oficiales Mexicanas (“NOMs”).

Arrendamientos

Nuestros arrendamientos se rigen bajo las leyes establecidas en los Códigos Civiles de las entidades federativas donde se encuentren ubicadas las propiedades.

Los Códigos Civiles de las entidades federativas del país establecen diversas obligaciones a cargo del arrendador y del arrendatario. En algunos estados, el Código Civil establece limitaciones al plazo de nuestros contratos de arrendamiento, y nos puede imponer la obligación de otorgar un derecho de preferencia a los arrendatarios en caso de que tomemos la decisión de vender a un tercero la propiedad objeto del arrendamiento.

De conformidad con las disposiciones legales de la mayoría de los Códigos Civiles de las entidades federativas en que se encuentran nuestros inmuebles, como arrendadores somos responsables de las pérdidas sufridas en los inmuebles como resultado de caso fortuito o fuerza mayor. Si esto sucede existe la posibilidad de que se reduzca el monto de las rentas que nos pagan en proporción a los daños sufridos en el local comercial. Si las pérdidas sufridas impiden o dificultan el uso de la propiedad, el arrendatario está en su derecho de rescindir el arrendamiento sin incurrir en responsabilidad.

Reglamentos locales y municipales

Nuestras propiedades están sujetas a diversas legislaciones locales y requisitos regulatorios, incluyendo requisitos para la obtención de permisos y licencias. Las regulaciones locales, incluyendo disposiciones locales o

municipales, restricciones de zonificación y otros convenios restrictivos impuestos por autoridades locales u organizaciones comunitarias privadas pueden restringir el uso de nuestras propiedades y podrían requerirnos para obtener la aprobación de dichas entidades en cualquier tiempo respecto nuestras propiedades, incluyendo con anterioridad a adquirir o desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo remodelaciones de las propiedades. Como parte de nuestro proceso de desarrollo estamos obligados a obtener los certificados de uso de suelo aplicables, licencias de construcción, licencias de operación, así como aprobación en caso de incendio o medidas de seguridad por parte de la Oficina de Protección Civil.

Con anterioridad a la adquisición de un centro comercial, llevamos a cabo una valoración para evaluar el estado general de una propiedad, incluyendo sus cimientos, su estructura, los elevadores, el servicio eléctrico y pavimentado, entre otros. Adicionalmente, una vez que la construcción de una nueva propiedad es finalizada, presentamos los planos arquitectónicos finales para ser revisados y aprobados por la oficina local de desarrollo urbano.

De conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio, nuestras propiedades pueden ser transmitidas y enajenadas por el gobierno mexicano en caso de que alguno de nuestros arrendatarios esté vinculado con actividades criminales dentro de nuestras propiedades. Aunque algunos de nuestros arrendamientos incluyen declaraciones y garantías respecto de las actividades de nuestros arrendatarios dentro de nuestras propiedades, así como la industria en la cual operan y la marca o nombre comercial que utilizan para llevar a cabo su negocio, aún podemos ser motivo de expropiación por el gobierno mexicano en cualquiera de nuestras propiedades.

De conformidad con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podemos ser obligados a cumplir con determinados registros de información y reportes que nos sean solicitados por las autoridades fiscales mexicanas en relación con nuestros arrendamientos y otras actividades vulnerables. Si no cumplimos con estos requisitos, podríamos estar sujetos a sanciones, incluyendo multas.

Legislación Ambiental

La Emisora no cuenta con certificaciones ambientales de ningún tipo a la fecha del presente Reporte Anual. Nuestros activos inmobiliarios están sujetos, entre otros reglamentos ambientales, a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (la “LGEPA”) y su Reglamento, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (la “Ley de Residuos”) y su Reglamento, la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, Ley General de Cambio Climático, numerosas normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas y otras leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en material ambiental y los acuerdos en materia ambiental en donde nuestros proyectos y/o instalaciones se ubican o podrían desarrollarse.

La LGEPA prevé el marco legal aplicable al estudio de impacto ambiental así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Los reglamentos que se han emitido de conformidad con esta ley incluyen áreas tales como planeación ecológica, evaluación de riesgos y el impacto ambiental, la contaminación del aire, espacios naturales protegidos, la protección y preservación de la flora y fauna, así como el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otros. Adicionalmente, la Ley de Residuos regula la generación y manejo de sustancias y materiales peligrosos, así como la descarga de contaminantes en el ambiente.

La LGEPA proporciona el marco jurídico para la evaluación y la valoración de los estudios de impacto ambiental de cualquier proyecto, y también regula el almacenamiento, la disposición final, la limpieza y el manejo de la contaminación, materiales peligrosos y no peligrosos y la contaminación de la tierra, el suelo, el aire, el agua, y todos los daños derivados de los mismos. La LGEPA también proporciona los estándares de responsabilidad y establece que el propietario del inmueble es responsable en última instancia de todos los daños causados como resultado de la contaminación en sus inmuebles y de todas las medidas de limpieza necesarias para remediar cualquier contaminación en el suelo, subsuelo, aguas superficiales y aguas subterráneas en la propiedad correspondiente. La regla “el propietario paga” de la LGEPA nos expone a la responsabilidad derivada de las actividades de los arrendatarios, así como de cualquier contaminación causada por los propietarios anteriores de las propiedades adquiridas (independientemente de nuestra capacidad para cobrar al propietario anterior o al arrendatario responsable cualquier indemnización al amparo del contrato de compraventa o arrendamiento correspondiente).

Además de las disposiciones de la LGEEPA estamos sujetos a diversas disposiciones legales locales y municipales en materia ambiental que rigen el uso y la disposición final de materiales, agua, descargas al alcantarillado y otros. Las operaciones en nuestros edificios y nuestras prácticas de construcción deben cumplir con las regulaciones ambientales y normas de construcción y especificaciones previstas en las NOMs.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de revisar, ejecutar, formular, e implementar las políticas ambientales federales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para la realización de ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es la responsable de otorgar concesiones para el uso del agua directo por parte de sociedades o personas físicas y para el desecho de aguas residuales, que sean de jurisdicción federal. Adicionalmente, los gobiernos estatales mexicanos están facultados para emitir Leyes Ambientales y reglamentos específicos sobre aquellas materias dentro de su jurisdicción que no estén expresamente reservadas a la jurisdicción federal. También pueden emitirse normas por los gobiernos municipales.

Dichas autoridades federales y locales tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de personas que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que no cumpla con las mismas.

El incumplimiento con las Leyes Ambientales puede resultar en la imposición de sanciones administrativas, medidas correctivas, revocaciones de autorizaciones, licencias o permisos, arrestos administrativos, cierre temporal o permanente de instalaciones, y la privación de la libertad, cuando las violaciones califiquen como delitos con consecuencias penales.

México es parte de diversos tratados y acuerdos internacionales en materia de protección ambiental. Después de la reforma en derechos humanos y la reforma constitucional de 2011, la protección al medio ambiente se considera un derecho humano en México, y por lo tanto los tratados suscritos por México gozan de aplicación directa y México está sujeto a la jurisdicción de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Dichos tratados internacionales, una vez ratificados por el Senado, adquieren el carácter de legislación federal. De conformidad con el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte, o ACAN, un acuerdo paralelo al TLCAN, cada país miembro del TLCAN, incluyendo a México, debe asegurarse que sus leyes y reglamentos ambientales se cumplan. Mientras que el ACAN no autoriza a las agencias ambientales de alguna de las tres partes del TLCAN a aplicar las leyes de otra de las partes, si una de las partes de TLCAN no hace que se cumplan sus leyes ambientales, puede iniciarse un mecanismo de resolución de controversias conforme al ACAN, que puede resultar en la imposición de sanciones monetarias y, en algunos casos, suspensión de los beneficios del TLCAN.

En nuestro proceso de desarrollar centros comerciales y proyectos seguimos un sistema de administración ambiental y ciertas directrices ambientales, lo cual no implica que contemos con políticas ambientales definidas, certificados, reconocimientos o programas para la protección, defensa o restauración del medio ambiente y recursos naturales. Consideramos que los centros comerciales y proyectos que desarrollamos no representan un riesgo ambiental considerable y cuentan con todos los permisos y autorizaciones relevantes, y que cumplen con todas las Leyes Ambientales aplicables. Hasta donde es de nuestro conocimiento, nuestros arrendatarios cuentan con todos los permisos y autorizaciones ambientales para la operación de las propiedades arrendadas.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos relevantes que estén pendientes en nuestra contra en relación con temas ambientales. Los cambios en las Leyes Ambientales podrían implicar que tengamos que realizar inversiones adicionales para continuar en cumplimiento con dichas Leyes Ambientales. Cualquiera de los eventos anteriores podría tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultado de operación.

De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables, somos responsables conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos garantizar que los arrendatarios pagarán por dichas reparaciones. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño, estaríamos obligados a limpiarlo nosotros y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, muy posiblemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operación.

Expropiación

Nuestras propiedades no han sido expropiadas. Sin embargo, la Ley de Expropiación establece que el gobierno tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de los terrenos o inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación al monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a la autoridad judicial la determinación de la misma. No existe claridad en relación al momento en que la indemnización deberá ser pagada por la expropiación de cualquier de nuestras propiedades ni respecto del monto de los pagos que recibiríamos en el caso de expropiación.

Impuesto Predial

La propiedad de bienes inmuebles está sujeta al pago del impuesto predial. Dicho impuesto se impone a nivel local y puede variar de un municipio a otro. Generalmente, se calcula como un porcentaje anual del valor catastral de la propiedad de conformidad al registro con la autoridad tributaria correspondiente. Tenemos que pagar el impuesto predial sobre todas nuestras propiedades. De conformidad con algunos de nuestros contratos de arrendamiento, transferimos la obligación de pagar el impuesto predial a nuestros arrendatarios.

Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

La transmisión de bienes inmuebles en México está sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles. Los impuestos sobre adquisición de inmuebles en México son locales (estatales o municipales) y generalmente son recaudados por las autoridades municipales, a tasas que varían de un estado a otro (e incluso entre municipios), pero que normalmente oscilan entre el 2.0% y el 3.5% del valor total de la propiedad.

Impuesto Sobre la Renta

Estamos sujetos al pago del impuesto sobre la renta sobre la totalidad de nuestros ingresos acumulables, incluyendo las utilidades derivadas de la venta de cualquier propiedad que nos pertenece. A fin de determinar la base impositiva, el precio de venta se deducirá de la inversión original ajustada de conformidad con un procedimiento señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Planigrupo no es una SIBRA ni un fideicomiso de bienes raíces, o FIBRA y no recibimos beneficios ni subsidios fiscales.

(vi) Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con cuatro subsidiarias de personal, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V., Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V., Diseño PG, S. de R.L. de C.V. y Servicios de Asistencia PG, S. de R.L. de C.V., (en las cuales mantenemos prácticamente la totalidad del capital social), a través de las cuales cubrimos nuestras necesidades de personal. En conjunto, dichas subsidiarias agrupan aproximadamente 313 empleados, de los cuales 148 se encuentran en sitio. La Compañía y sus subsidiarias tienen celebrados distintos contratos colectivos con el Sindicato Mexicano de Trabajadores de la Industria del Transporte en General y Construcción de la República Mexicana (CTM). Creemos que mantenemos buenas relaciones con nuestros empleados y los sindicatos antes mencionados.

(vii) Desempeño ambiental

Favor de referirse a la sección “La Emisora - Descripción del negocio - Legislación aplicable y situación tributaria” del presente Reporte Anual.

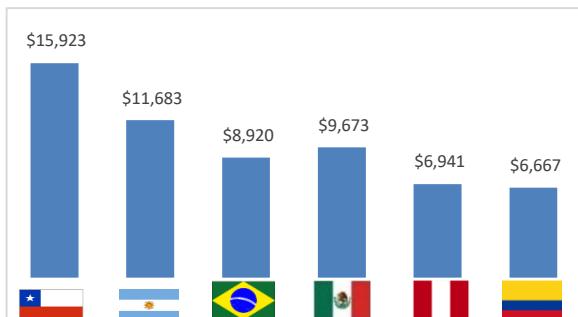
(viii) Información del mercado

Panorama Macroeconómico de México

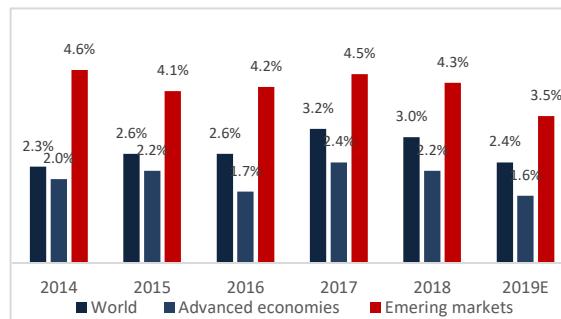
De acuerdo con el Banco Mundial, México es la segunda economía más grande en América Latina y la undécima en el mundo, con un PIB nominal de 1,200 billones de dólares en el 2019. Durante los últimos años, la economía mexicana ha mantenido una inflación moderada y estable, un prudente manejo de las finanzas públicas al tener un bajo nivel de deuda neta pública 49.9% en el 2019, de acuerdo con estimados del Fondo Monetario Internacional, que se ha traducido en tasas de interés moderadas. Adicionalmente, de acuerdo con el Banco Mundial, México es el décimo primer país más poblado del mundo con aproximadamente 131 millones de habitantes. México es uno de los países con el mayor número de tratados de libre comercio en todo el mundo, con 12 tratados de libre comercio con 46 países diferentes.

Dentro de las principales economías de la región, México mantiene una población relativamente acaudalada en términos de PIB per-capita, con expectativas de crecimiento sostenido, índices de inflación históricamente contenidos y bajo perfil de riesgo crediticio

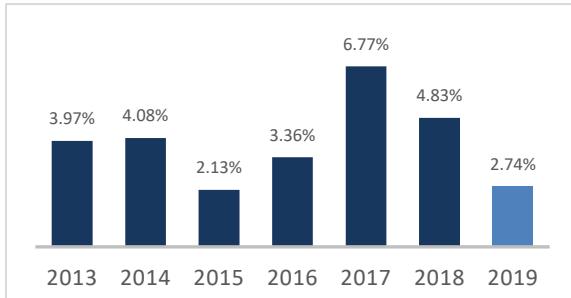
PIB per-capita 2018



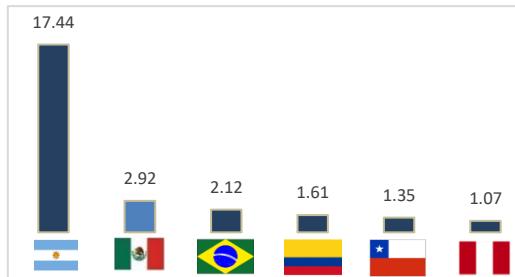
Crecimiento Real del PIB



Inflación Histórica y Estimada



Índice de Bonos de Mercados Emergentes (EMBI) diferencia frente al rendimiento de Bonos del Tesoro EEUU



Fuentes: Datos del Banco Mundial, EMBI Crees al 31 de diciembre de 2019
Goldman Sachs Economic Business Unit, Bloomberg Concensus y CapIQ al 31 de marzo de 2019

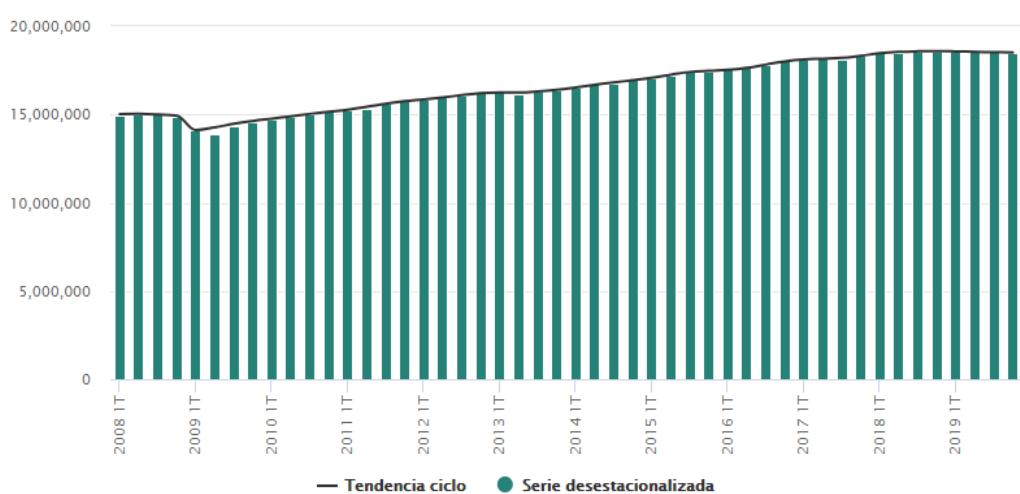
De acuerdo con la Secretaría de Economía de México, aproximadamente el 76.49% de las exportaciones del país en 2018, un componente importante del PIB nacional, fueron destinadas a los Estados Unidos, se negocian US \$1.9 mil millones en productos bilateralmente cada día, y México compra el 15.94% de todas las exportaciones de EEUU al mundo (aproximadamente US\$265 mil millones). En consecuencia, la economía mexicana mantiene una estrecha relación con el crecimiento económico de dicho país y se espera que la economía mexicana se beneficie de un aumento en el consumo interno de aquel país. Durante el 2019, el PIB de México mostró un crecimiento de 1.5% de acuerdo con la siguiente gráfica:

Producto Interno Bruto

Serie desestacionalizada y de tendencia-ciclo
Millones de pesos a precios de 2013

18,506,693 Millones de pesos a precios de 2013.

2019 4T



Fuente:
INEGI

De acuerdo con la ANTAD, durante el año 2018 el Crecimiento Nominal Anual de ventas de tiendas de autoservicio en México fue de 7.2% en tiendas comparables y 8.5% en tiendas totales, mientras que, durante 2019, las ventas cambiaron a 5.7% y 10% respectivamente.

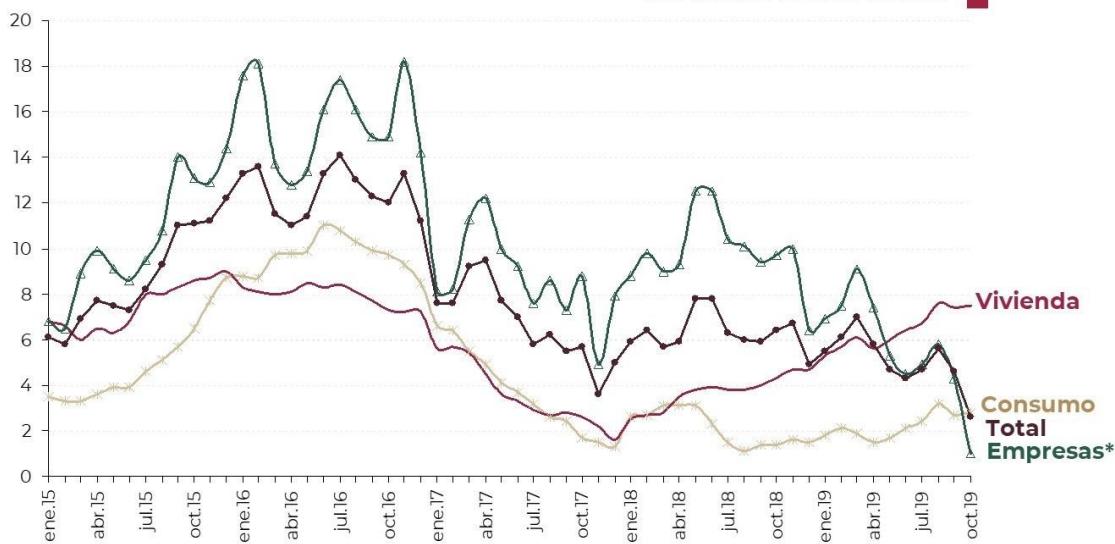
De acuerdo con cifras de la CNBV, el crédito al consumo ha observado un incremento a una tasa de crecimiento anual de 8.6% en 2017 por 972 millones de pesos lo cual ha contribuido al incremento en las ventas minoristas. El crecimiento anual compuesto promedio es del 18.7% desde octubre de 2010 al mes de diciembre de 2018.

El siguiente diagrama muestra el crecimiento anual del crédito al consumo durante los últimos 5 años y la tasa de crecimiento real anual de enero de 2015 al mes de octubre 2019.

Crédito al Consumo

Crédito vigente de la banca comercial al sector privado no bancario

Variación % real anual

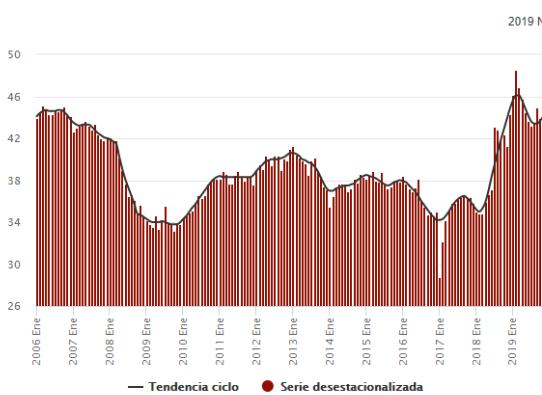


*Incluye empresas y personas físicas con actividad empresarial.

Fuente: Banco de México.

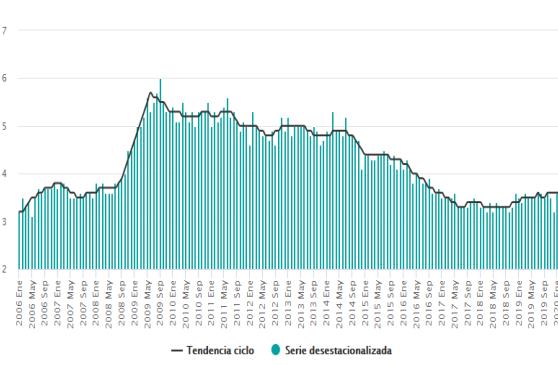
Las siguientes gráficas muestran, por una parte, la evolución del índice de confianza del consumidor en México desde enero 2006 hasta enero 2019, y por el otro, la tasa de desempleo en por el periodo comprendido entre los meses de enero de 2008 y enero de 2019:

Índice de Confianza del Consumidor



Fuente: INEGI

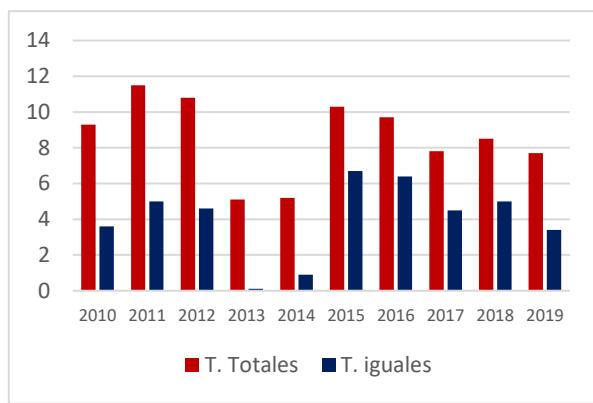
Tasa de Desempleo



Fuente: INEGI

Las gráficas que se muestran a continuación explican el porcentaje de crecimiento promedio en ventas sobre la base de mismas tiendas de comercios minoristas y el crecimiento de las remesas provenientes de Estados Unidos por los periodos que se indican:

Ventas Mismas Tiendas de Comercios Minoristas



Fuente: ANTAD

Remesas de Estados Unidos (Millones de Dólares)



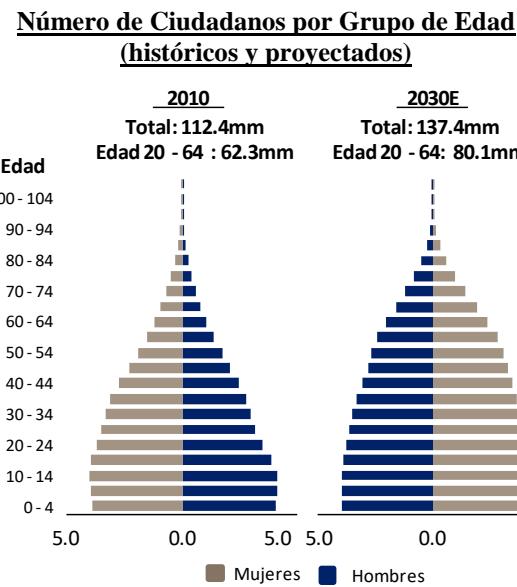
Fuente: Banco de México

Los datos proporcionados por el último censo realizado en 2015 también señalan que México es un país joven, ya que cerca del 45.4% del total de la población tenía menos de 25 años. Esta realidad demográfica presenta una oportunidad en términos de consumo interno ya que se estima que la población joven aumentará la proporción de los trabajadores económicamente activos en los próximos años. De acuerdo con cifras del CONAPO se espera que el número de personas en edad de trabajar en México, es decir, aquellas personas entre 20 a 64 años de edad, aumente de 67 millones en 2015¹ a aproximadamente 80 millones en 2030.

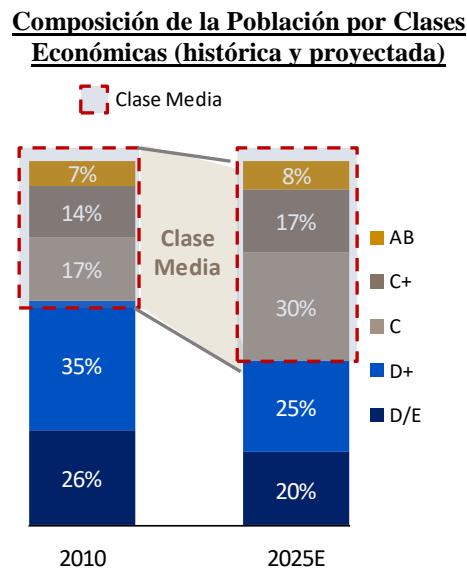
Aunado al aumento estimado en la fuerza laboral y la expansión en el ingreso per cápita, la AMAI predice que para el 2025, aproximadamente el 55.0% de la población se ubicará dentro de la clase socioeconómica clasificada como media, contra aproximadamente el 38.0% en 2016 que conforma dicho grupo socioeconómico, creando así perspectivas favorables para un incremento sostenido en el consumo per cápita. De acuerdo con un reporte de HSBC de julio de 2013 sobre el sector de ventas al detalle, se espera que para el 2030 cerca de 40 millones de personas se integren a la clase media, la cual se espera que crezca de 68 millones a aproximadamente 108 millones representando el 80.0% de la población mexicana, donde para efectos del reporte de HSBC antes mencionado, la clase media se define como el grupo socioeconómico compuesto por aquellos individuos cuyo ingreso absoluto anual excede entre EUA\$3,000 y EUA\$15,000 dólares.

¹ Encuesta Intercensual 2015 - INEGI

Los siguientes diagramas muestran el número de ciudadanos y su ubicación por edad en el 2010 y el crecimiento estimado para el año 2030, así como la ubicación de la población mexicana por grupo socioeconómico en el 2010 y el pronóstico de crecimiento para el 2030:



Fuente: CONAPO



Fuente: AMAI

El incremento en la formalización de la economía ha fomentado el acceso al crédito al consumo en México, principalmente en el sector de la población que se ubica en los grupos socioeconómicos (D+ y D/E), los cuales habían quedado al margen del acceso a préstamos comerciales. Cadenas de tiendas minoristas como Coppel, Elektra o Grupo Famsa han incrementado sus operaciones de financiamiento, lo cual ha sido uno de los factores más importantes para el aumento en la demanda de bienes duraderos como muebles, electrodomésticos, entre otros.

La Industria de Centros Comerciales en México

De acuerdo con el reporte de 2018 de la Industria de Centros Comerciales en América Latina, preparado por el *International Council of Shopping Centers*, con el reporte de 2018 de “LatAm shopping mall industry under the microscope”, preparado por *BTG Pactual Affiliate Research* y cifras del Banco Mundial al 2017, aproximadamente el 76% de los habitantes de América Latina, están concentrados en Brasil, México, Colombia, Argentina, Perú y Chile, con un total de 484 millones de personas, de las cuales aproximadamente 80% corresponde a población urbana. Estos seis países cerraron el 2018 con una oferta aproximadamente de 53,000,000 m² de SBA, lo que representa 87% del total de la oferta latinoamericana.

Oferta comercial en países seleccionados 2018/2017					
País	Población 2018	% AL 2018	m ² 2017	% AL 2017	m ² p/c 2018
Brasil	216,592,388	23.54%	16,894,206	32.49%	78.2705
México	129,163,276	29.91%	21,500,00	20.05%	178.486
Colombia	49,940,000	7.42%	5,352,480	7.62%	112.86
Argentina	44,560,000	4.35%	3,110,500	6.87%	52.459
Perú	32,165,485	3.97%	2,841,000	4.99%	89.7655
Chile	18,729,160	5.77%	4,157,873	2.80%	206.3875
	491,150,309	74.96%	53,856,059	74.83%	119.7
América Latina	655,210,322	100%	58,948,676	100%	107

Fuente: ICSC y BTG Pactual

En el reporte “*Insight Retail 2019*” preparado por CBRE, se estima que, al cierre de 2019, México contaba con aproximadamente 23.9 millones de m² de SBA, un crecimiento de 3.9% con respecto al 2017. Dicha superficie representa una densidad de 192 m² por cada mil habitantes (de acuerdo con la población nacional publicada en la Encuesta Intercensal 2015 realizada por el INEGI), la cual es relativamente baja en comparación con otros países desarrollados como los Estados Unidos de América, Alemania y el promedio en países de la Unión Europea.

De acuerdo con el reporte antes mencionado de CBRE, la SBA en México creció a una tasa del 3.9% durante 2019. De acuerdo con las cifras publicadas por la ANTAD, durante 2018 hubo una inversión de EUA.3,200 millones USD y se espera una inversión de 3,250 millones USD que impulsaron el crecimiento de la superficie de ventas nacional, misma que ha mostrado un crecimiento anual promedio de 7.6% desde 1993.

La siguiente gráfica muestra la evolución de la SBA en centros comerciales en México durante los últimos diez años:

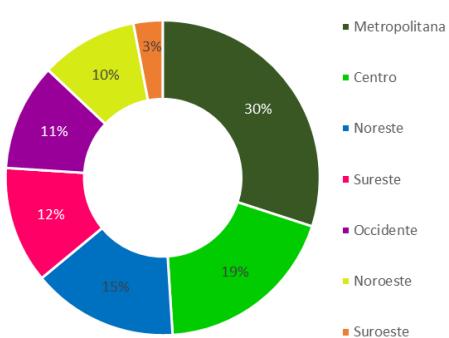


Fuente: ANTAD

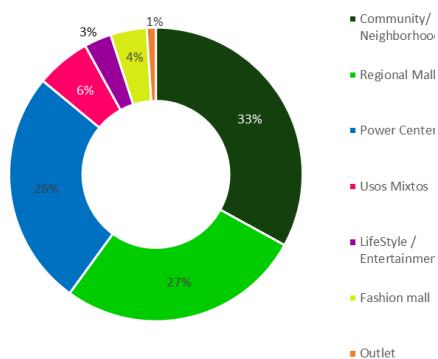
A diciembre de 2019, aproximadamente el 68% del inventario nuevo de centros comerciales estaba concentrado en las grandes zonas metropolitanas de la Ciudad de México y Monterrey, de acuerdo con el reporte “*Insight Retail 2019*” preparado por CBRE. Adicionalmente, la zona Metropolitana de la ciudad de México continúa siendo la región con mayor acumulación de superficies comerciales en el país, con 33% seguido por la zona Centro que alcanzó 19% en 2019. Considerando la tendencia de crecimiento que se ha observado en las zonas metropolitanas, se estima que gran parte de la construcción de centros comerciales en ciudades de tamaño mediano empezarán un proceso de sofisticación donde los “Usos mixtos” les representarán la mayor parte de la oferta.

Los siguientes diagramas muestran el inventario de centros comerciales por región y tipo a diciembre de 2019:

Inventario de Centros Comerciales por Región



Inventario de Centros Comerciales por Tipo

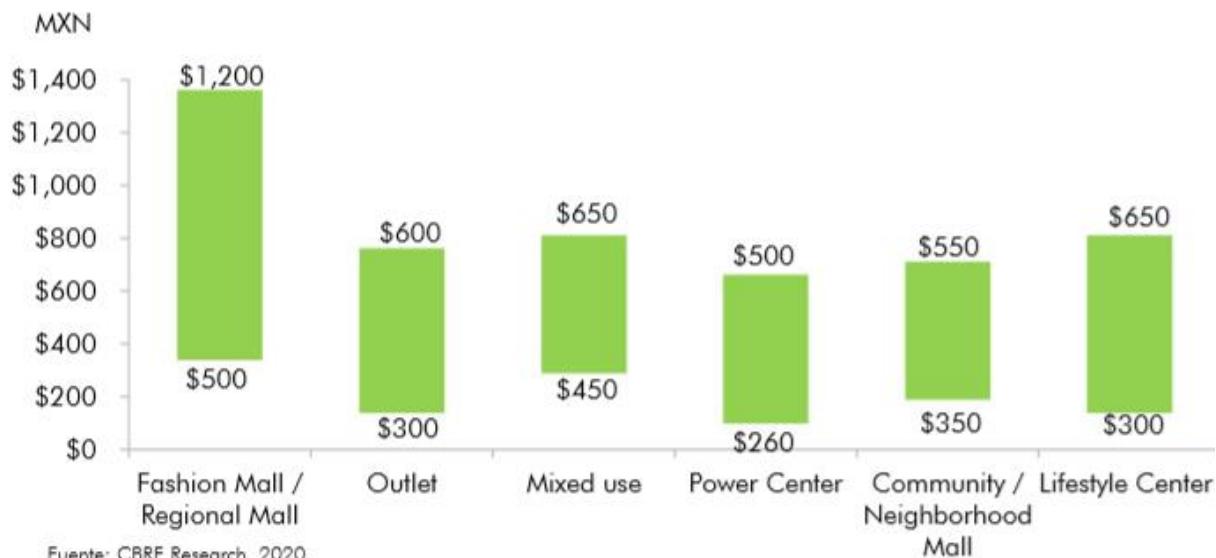


Fuente: CBRE

Actualmente en México, aproximadamente el 60% de los centros comerciales satisfacen necesidades básicas siendo estos “power centers” (centros de propósito especial con tiendas ancla tales como de mejoras para el hogar, de descuento, de almacén y tiendas de descuento) o “community centers”, que normalmente están anclados por un supermercado y un complejo de cines. En el pasado reciente, la nueva oferta de centros comerciales se ha diversificado hacia el comercio minorista con espacios recreativos, así como la construcción de espacios de uso mixto, principalmente en la Ciudad de México y Monterrey.

La siguiente tabla muestra el monto de la renta mensual en Pesos por m² por tipo de centro comercial:

Renta (Ps./m²/mes) por Tipo de Centro Comercial



Fuente: CBRE Research, 2020.

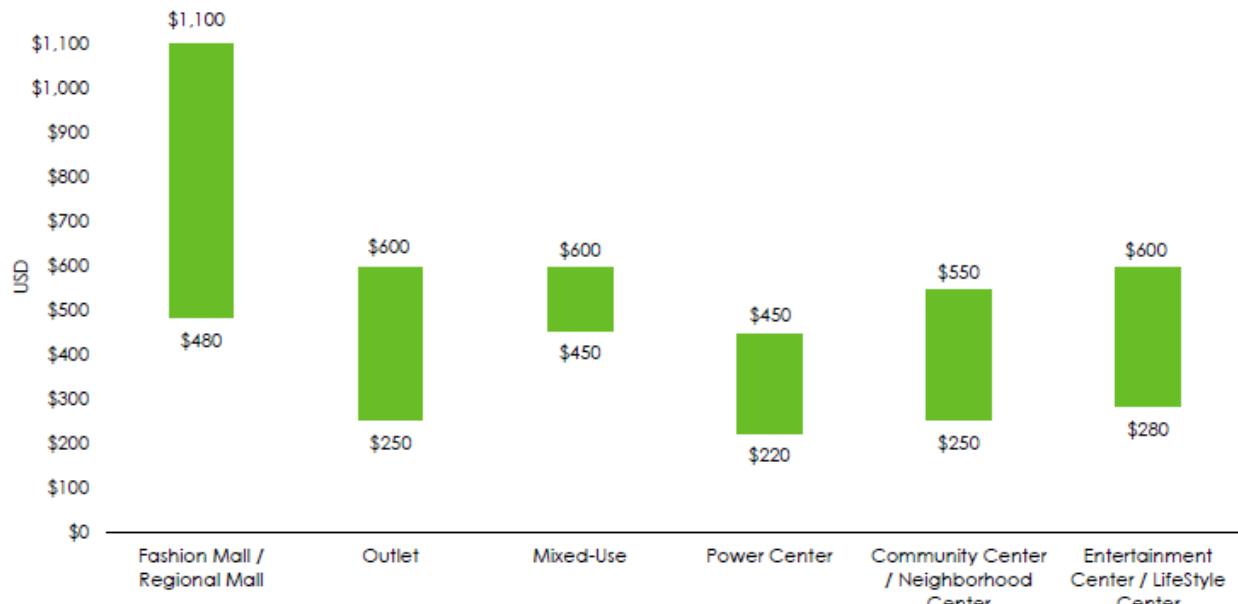
Fuente: CBRE

De acuerdo con MAC Arquitectos Consultores, en 2019 Mexico tiene un crecimiento anual promedio de 4.5% en rentas lo cual supera la inflación, asimismo durante el año 2019 la disponibilidad promedio fue de 13% con más de 3700 centros comerciales que se dividen de la siguiente manera: 76% en centros de convivencia, 5% en centros de barrio, 15% en centros de comunidad, y 4% en centro regionales.

Se espera que para 2020 se construyan 31 centros comerciales y existan 2 proyectos adicionales sumando un área bruta rentable de 1,050,000 metros cuadrados, lo que nos da a entender que el apetito por los centros comerciales sigue existiendo y creciendo.

La siguiente tabla muestra el monto de la renta mensual en Pesos por m² por tipo de centro comercial:

Renta (Ps./m²/mes) por Tipo de Centro Comercial

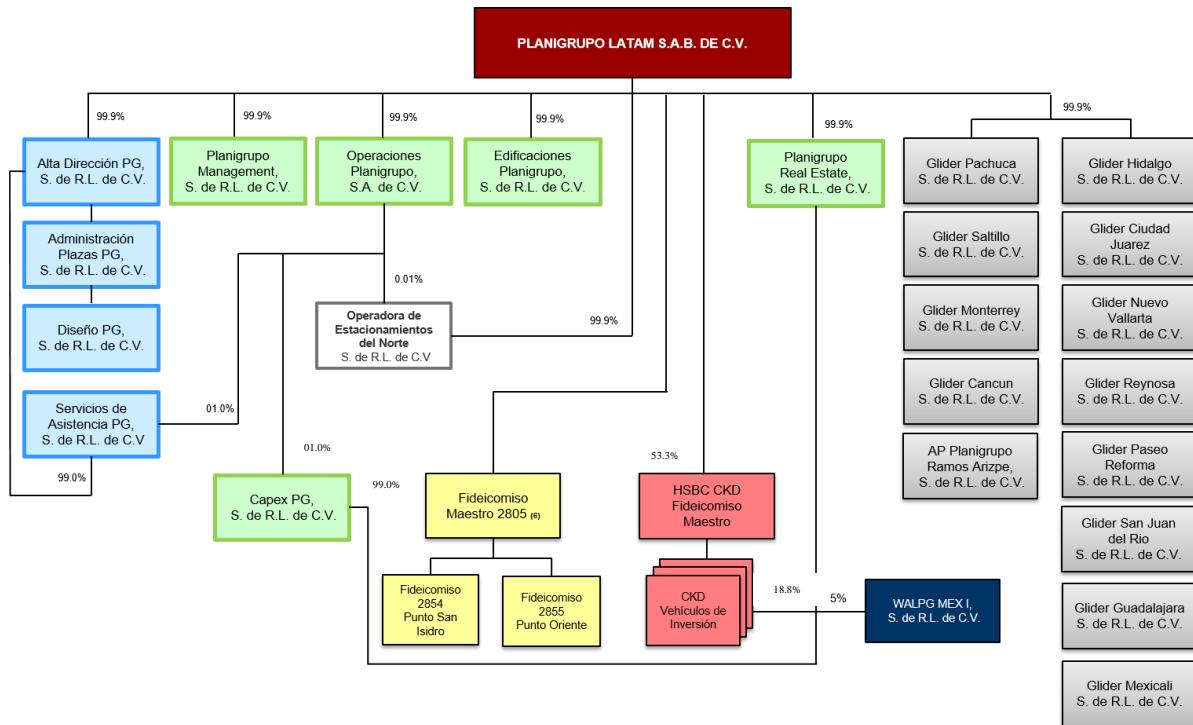


Fuente: CBRE

De acuerdo con MAC Arquitectos Consultores, en 2017 Mexico obtuvo un récord de ocupación en bienes raíces. A pesar de la incertidumbre de la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), los derechos de importación impuestos por Estados Unidos en mayo 2018 y la nueva administración presidencial, se espera que el sector se mantenga fuerte. La competitividad como centro de fabricación y el crecimiento del empleo están impulsando un aumento en la demanda de propiedades residenciales y locales comerciales. Este último segmento se ha beneficiado de un crecimiento del 30% en las ventas desde 2015, una tendencia que se espera que continúe en los próximos años a medida que la demanda aumenta debido al crecimiento de la población, gracias al aumento del poder adquisitivo y al acceso más fácil al crédito para los consumidores. El estimado para 2018 de apertura de centros comerciales es de 50 unidades en todo México, agregando 1,8 millones de metros cuadrados al espacio comercial minorista.

(ix) Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



Notas:

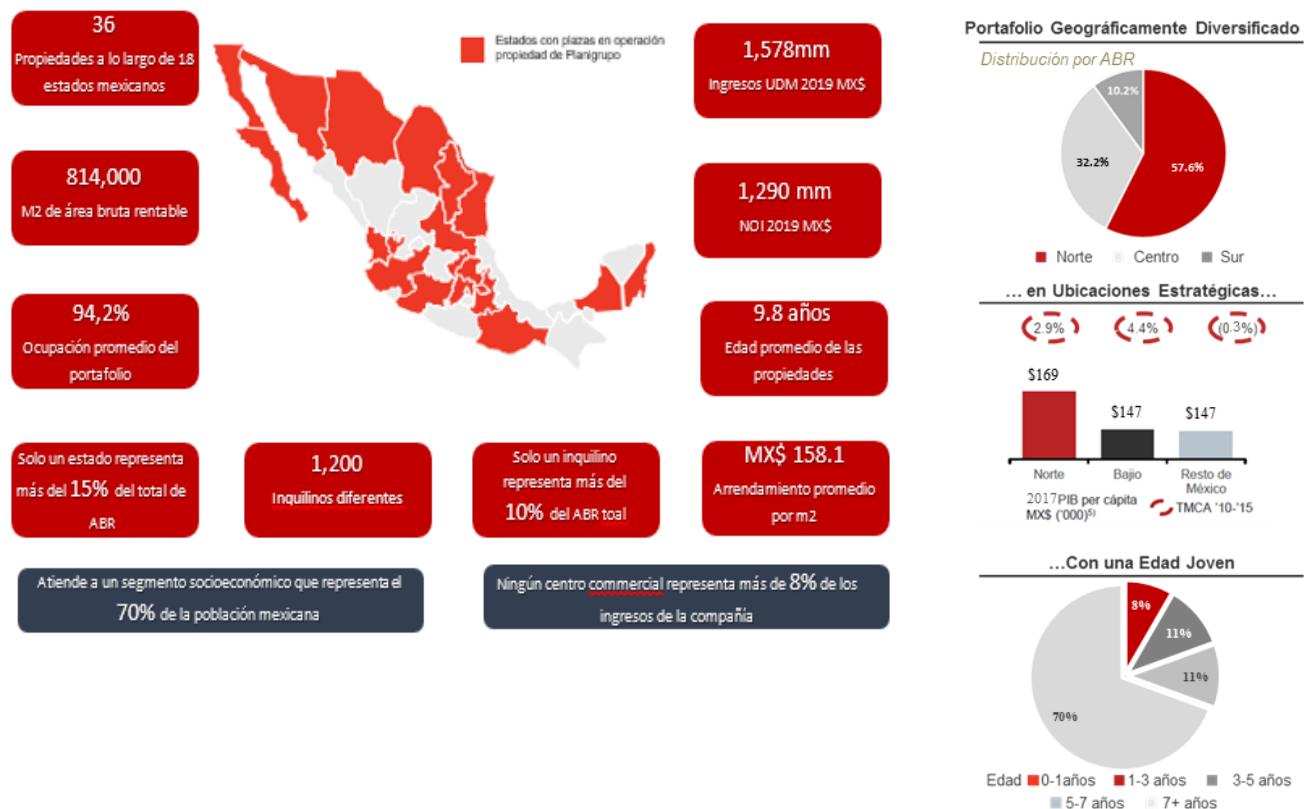
- (1) Planigrupo Real Estate es titular de 1 (una) parte social del capital social de cada una de las subsidiarias denominadas Glider, de Capex PG, así como de AP Planigrupo Ramos Arizpe.
- (2) Edificaciones Planigrupo es titular de 1 (una) parte social de Planigrupo Management.
- (3) Operaciones Planigrupo es titular de 1 (una) parte social del capital social de Operadora de Estacionamientos del Norte y Servicios de Asistencia PG, así como de Capex PG.
- (4) Elliott Bross es titular de 1 (una) parte social del capital social de las subsidiarias restantes.
- (5) “CKD Vehículos de Inversión” se refieren a todos los fideicomisos titulares de una propiedad desarrollada o adquirida por la CKD.
- (6) Los Fideicomitentes del “Fideicomiso Maestro 2805” son: (a) Planigrupo Latam y (b) todas las sociedades “Glider” y AP Planigrupo Ramos Arizpe.

Planigrupo, en su carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross, tenía celebrados ciertos contratos de administración inmobiliaria con las Fusionadas y algunas subsidiarias de Southern Cross Group. Como consecuencia de la Fusión, de la Reorganización y de la Oferta, Planigrupo dio por terminados dichos contratos y celebró un nuevo contrato marco de administración inmobiliaria para todos sus centros comerciales, con excepción de aquéllos que corresponden al Portafolio del Fondo de CKDs.

(x) Descripción de los principales activos

Nuestro Portafolio

Nuestro equipo directivo ha desarrollado colectivamente 53 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 1,170,000 m², y además ha adquirido 17 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 414,000 m²; con un valor total de aproximadamente Ps.8,500 millones por dichos desarrollos y adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2010, contábamos con 27 propiedades en administración con 700,000 m² de GLA Total, y a la fecha del presente, somos propietarios y administrados 33 propiedades, una de las cuales está en proceso de estabilización y adicionalmente tenemos participaciones no controladoras y administrados tres propiedades adicionales; con aproximadamente 814,000 m² de GLA Total.



Fuente: Planigrupo, INEGI y CONAPO.

- 1) 1 propiedad en proceso de estabilización.
- 2) Considerando propiedades en remodelación y en construcción. Incluye propiedades con participación minoritaria y Ciudadela Urban Village.
- 3) Ingresos de Planigrupo más ingresos por arrendamiento en forma proporcional de las plazas con participación no controladora, las cuales administramos y operamos.
- 4) NOI de Planigrupo más NOI en forma proporcional de las plazas con participación no controladora, las cuales administramos y operamos.
- 5) PIB per cápita de cada región calculado como la suma de los PIBs de cada estado en la región, según lo reportado por INEGI, dividido por la suma de la población de cada estado, de acuerdo a lo estimado por CONAPO.

La siguiente gráfica muestra el número de propiedades de las que somos propietarios y administrados, agrupadas por GLA:



A lo largo de los últimos años hemos implementado una estrategia proactiva de crecimiento. Desde el 2012, hemos desarrollado 7 propiedades y adquirido más de 26, directamente o a través de la plataforma creada por el Fondo de CKDs. Cabe mencionar que algunas de nuestras adquisiciones fueron centros comerciales en donde habíamos actuado como desarrollador.

La totalidad de nuestros centros comerciales son propios, no rentamos propiedad alguna. Contratamos y mantenemos pólizas de seguros respecto de nuestras propiedades con coberturas diversas, incluidas, daños causados por desastres naturales, responsabilidad civil, daños a terceros e interrupción del negocio. Adicionalmente, bajo nuestros contratos de arrendamiento solicitamos a los arrendatarios que contraten y mantengan una póliza de seguro a fin de cubrir posibles daños a terceros y responsabilidad civil general. Consideramos, pero no podemos asegurar, que las coberturas de nuestros seguros son consistentes con las que mantienen las empresas del sector en México y que nuestras propiedades están debidamente aseguradas. En caso de que se actualice, con respecto a una o más de nuestras propiedades, una pérdida por un riesgo excluido por nuestra cobertura o pérdidas en exceso de la cobertura que prevén nuestros seguros, podríamos experimentar una pérdida significativa en nuestro capital invertido y de rentas futuras. Ver “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con nuestro Negocio – Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente al amparo de los contratos de arrendamiento o bajo la ley aplicable” y “Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso de que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas como resultado de fenómenos naturales”. Actualmente tenemos un centro comercial en procesos de estabilización:



4	Paseo Hipódromo	5	Garza Sada	6	Punto San Isidro	7	Punto Oriente
							
GLA: 7,478 sqm Ocupación: 79% Ubicación: Ciudad de México Apertura: 4Q'17	GLA: 26,437 sqm Ocupación: 92% Ubicación: Ciudad de México Apertura: 4Q'17	GLA: 7,958 sqm Ocupación: 99% Ubicación: Jalisco Apertura: 2009	GLA: 18,603 sqm Ocupación: 99% Ubicación: Jalisco Apertura: 2011				
Inquilinos Clave: 	Inquilinos Clave: 	Inquilinos Clave: 	Inquilinos Clave:  				

El siguiente diagrama muestra el año en el que las propiedades fueron adquiridas y desarrolladas desde el 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2019 por Planigrupo y a través de la plataforma del Fondo de CKDs.



The image displays a grid of logos for various shopping malls and urban developments, categorized by their funding source:

- Desarrollos con el Fondo de CKD's (Top Row):**
 - FI PROGETO SANTO DOMINGO (Zacatlán, Morelos)
 - Mercado Libre OAXACA
 - Paseo Puebla
 - Mercoplatza (Paseo del Sol)
 - Paseo Hipódromo
 - Paseo Alcalde
 - Paseo Solidaridad
 - Urban Village
- Adquisiciones del Fondo de CKDs (Second Row):**
 - PLAZA MONUMENTAL
 - PLAZA REAL (Monterrey)
 - Palmira (Monterrey)
 - MAGROPLAZA (Nezahualcóyotl)
 - MALL PLAZA LINCOLN (Tijuana)
 - PLAZA REAL (Baliñas)
 - Walmart San José
 - Walmart Ensenada
 - Plaza Bella (Monterrey)
 - Super Plaza Haciendas
 - Plaza Bella (Méjico)
- Adquisiciones de Planigrupo (Bottom Row):**
 - La Nogalera (Cerro Prieto)
 - Plaza Bella (Ciudad Victoria)
 - MADERPLAZA DEL VALLE
 - PAISEO SANJUAN
 - LAGO REAL (Cerro Gordo)
 - Plaza Renosa
 - PAISEO REFORMA
 - Puerta de Hierro
 - Plaza Bella (Cerro Prieto)
 - PUNTO OESTE (Cerro Prieto)
 - PUNTO SAN ISIDRO (Cerro Prieto)
 - CENTROCOMERCIAL LÓPEZ MATEOS
 - Urban Village Patna

Propiedades en operación

La siguiente tabla muestra el perfil de vencimiento de los contratos de arrendamiento del portafolio al 31 de diciembre de 2019. 27.6% de dichos arrendamientos (medidos por GLA) vencerán antes del 31 de diciembre de 2020.



A continuación, se muestra una tabla que describe las principales características de los 33 centros comerciales en los que somos titulares de una participación controladora y que administramos al 31 de diciembre de 2019:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento (Ps.) ⁽²⁾	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	88,893,103	6.52%	77,037,377
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	104,674,803	7.54%	84,025,905
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo 2013	78,459,369	5.55%	60,013,173
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	80,424,129	5.61%	67,711,692
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	41,545,876	2.89%	23,601,934
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	69,519,374	4.87%	58,025,636
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	76,528,834	5.29%	58,997,900
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	64,814,983	4.57%	54,112,272
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	76,542,036	5.47%	61,092,476
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	52,695,927	3.75%	42,527,282
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	45,140,128	3.11%	31,217,920
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	53,659,929	3.81%	43,291,905
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	44,145,707	3.12%	35,417,142
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	36,916,034	2.64%	27,876,477
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	27,727,013	1.89%	20,015,756
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	29,330,816	2.01%	23,811,441
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2006	mayo 2013	24,526,708	1.65%	17,538,366
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo 2013	69,691,107	5.07%	55,747,497
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	15,963,608	1.09%	11,650,627
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	17,117,391	1.19%	12,113,759
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	11,253,404	0.86%	8,912,587
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	20,603,300	1.43%	19,636,125

Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	11,046,772	0.75%	10,560,678
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo 2013	23,024,433	1.64%	18,768,358
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	10,028,002	0.68%	8,517,719
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	21,558,520	1.48%	16,824,437
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto 2014	24,520,478	1.71%	20,592,566
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo 2015	21,195,510	1.44%	14,903,283
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre 2014	40,942,187	2.79%	32,612,983
Paseo Hipódromo⁽¹⁾	Edo. México	2014	2017	noviembre 2014	23,572,081	1.56%	14,298,898
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	septiembre 2015	71,275,282	5.15%	54,004,726
San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre 2017	16,938,542	1.13%	14,457,720
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre 2017	24,948,858	1.75%	21,000,025
TOTAL CONTROLADAS					1,419,224,244	100%	1,120,916,642

(1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección “Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización”

(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	99%	218,493,021	90.74%	220,024,874
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	97%	32,907,068	6.85%	27,951,852
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	84%	11,572,068	2.41%	8,252,557
TOTAL DE PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA					262,972,157	100.0%	256,229,283

Respecto de las propiedades que se señalan a continuación, el saldo insoluto de principal al 31 de diciembre de 2019 se muestra sin incluir los intereses con la finalidad de que el inversionista pueda confirmar la relación entre el valor de la deuda y el valor de la propiedad que también se indica en esta sección (LTV). El saldo insoluto de principal señalado más adelante difiere del saldo insoluto incluido en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Contratos de Crédito”, toda vez que en dicha sección se incluye el saldo de intereses de conformidad con lo previsto en los Estados Financieros Consolidados.

A continuación, se presenta información detallada al 31 de diciembre de 2019 de las propiedades que comprenden el portafolio de los bienes inmuebles de la Compañía destinados a operar como centros comerciales:

Macroplaza Insurgentes

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Tijuana, Baja California. Macroplaza Insurgentes se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona y el más visitado de la ciudad, con aproximadamente 13,400,000 visitantes en el año 2019. Sus tiendas ancla son: Walmart, Sam's y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Coppel, Famsa, C&A, Casino Caliente, Centro de Atención a Clientes Telcel, Office Depot, Starbucks y McDonald's, entre otras. Localizado en una de las avenidas de mayor tránsito de la ciudad, Macroplaza Insurgentes ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. Somos titulares de una participación del 40.0% en Macroplaza Insurgentes y se contabiliza en "Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes", mientras que Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S.A. de C.V. es titular de una participación del 60.0%.

Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	99%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Sam's y Cinemex
Número de arrendatarios:	167
SBA Total:	54,872 m ²
Población (área de afluencia):	192,993
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019	13,392,734 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta, CCTV y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Insurgentes Nos. 18015, 18055, 18080, 18050. Río Tijuana 3ra etapa, La Mesa, C.P. 22226, Tijuana, Baja California
Superficie de terreno:	156,513 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	77,712 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	2,328
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>		<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	188,356,061	75,342,424	179,257,783	71,703,113
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	28,456,168	11,382,467	26,192,962	10,477,185
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	35,138,485	14,055,394	29,592,585	11,837,034
Total de ingresos:	251,950,714	100,780,285	235,043,330	94,017,332

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Insurgentes:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	101	19,018.86	5,069,764.25
2021	44	21,043.21	4,110,953.94
2022	52	11,586.36	3,874,442.70
2023	3	335.79	165,997.20
2024+	15	2,642.53	1,037,094.68
TOTAL	215⁽¹⁾	54,626.75	14,258,252.77

(1) Incluye aquellos contratos de arrendamiento de kioscos comerciales en las áreas comunes del centro comercial.

Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2010 en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona, con aproximadamente 5,300,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Sus tiendas ancla son: Walmart, Cinépolis y Best Buy. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Promoda, The Home Store, Deportes Martí, Casino Caliente, Fantasias Miguel, Parisina, Muebles Dico, entre otras. Con sus más de 66,000 m² de SBA Total, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) es un gran complejo ubicado en el municipio de Zapopan. Con sus amplios pasillos al aire libre y sus áreas verdes, brinda a sus visitantes una experiencia natural de compra. Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) está actualmente en proceso de renovación y mejoramiento tanto de imagen como de surtido comercial, alberga hoy en día una gran variedad de marcas, servicios y distintas opciones de comida.

Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	87% ⁽¹⁾
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Número de arrendatarios:	52
SBA Total:	51,299 m ²
Población (área de afluencia):	302,082
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019	5,313,916 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), montacargas (3), travelators (2), escaleras eléctricas (6), aire acondicionado en áreas comunes, pozos de infiltración y tanque de tormenta.

(1) Sin considerar aproximadamente 15,000 m² en remodelación.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Labná No. 1437, Colonia Jardines Del Sol, C.P. 45050, Zapopan, Jalisco
Superficie de terreno:	84,796 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	66,455 m ²
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	2,235
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	77,212,279	66,941,943
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	11,203,491	10,328,169
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	14,307,333	236,114
Total de ingresos:	102,723,103	77,506,226

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela):

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	34	17,388.90	2,346,243.27
2021	22	4,632.50	956,432.45
2022	14	4,418.48	816,496.13
2023	3	5,245.70	576,404.16
>= 2024	3	12,629.72	1,926,810.43
TOTAL	76	44,315.30	6,622,386.44

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.769.5 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.764.9 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Macroplaza del Valle

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Mexicali, Baja California, localizada sobre el Blvd. Lázaro Cárdenas, la vialidad de mayor tránsito vehicular de todo Mexicali, Galerías del Valle. Macroplaza del Valle se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,200,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Sus tiendas ancla son: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Starbucks, Applebees, Centro de Atención a Clientes Telcel, Casino Royal YAK, Imagínate, Waldo's, Muebles Dico, Elektra, entre otras.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	92
SBA Total:	34,400 m ²
Población (área de afluencia):	152,549
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	6,162,999 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Lázaro Cárdenas 2200, Fraccionamiento Gash, Col. Porvenir, C.P. 21220, Mexicali, B.C
Superficie de terreno:	109,466 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	39,593 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,442
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	220 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	78,806,338	75,536,013
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	13,591,701	13,462,121
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	12,276,764	8,143,475
Total de ingresos:	104,674,803	97,141,609

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza del Valle:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	72	17,825.68	2,933,437.37
2021	39	5,082.00	1,606,193.85
2022	20	2,164.53	574,975.05
2023	7	6,736.24	1,159,295.81
>= 2024	4	1,929.50	473,979.83
TOTAL	142	33,737.95	6,747,881.91

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.993.5 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.981.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider

Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituymos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Real Reynosa

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2005 en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas. Plaza Real Reynosa es quizá el centro comercial de mayor afluencia de la ciudad, con aproximadamente 5,500,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinemex y Home Depot. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Sanborns. Con un mercado potencial de más de 199,973 personas que viven en el alrededor del centro comercial, Plaza Real Reynosa ofrece a sus visitantes un amplio abanico de productos y servicios que satisfacen todas sus necesidades. Gracias a esto y a su ubicación en el corredor comercial de la ciudad se coloca como la mejor opción para que los habitantes de la zona realicen sus compras.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2005
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Cinemex y Home Depot
Número de arrendatarios:	83
SBA Total:	35,856 m ²
Población (área de afluencia):	199,973
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	5,458,666 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Hidalgo 101, C.P. 88710, Col. Las Fuentes, Reynosa Tamaulipas.
Superficie de terreno:	78,464 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	38,645 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1011
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	68,199,636	62,545,793
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,183,586	9,555,539
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	76,146	51,483
Total de ingresos:	78,459,368	72,152,815

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Real Reynosa:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	57	9,273.59	1,760,236.36
2021	39	3,918.88	1,077,993.42
2022	7	1,329.56	368,532.28
2023	3	299.26	112,609.37
≥ 2024	7	20,532.19	2,100,590.93
TOTAL	113	35,353.48	5,419,962.36

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Paseo Santa Catarina

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León. Paseo Santa Catarina se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 12,100,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas ancla tales como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Del Sol, Office Depot, Burger King e Impuls. El Paseo Santa Catarina ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros y amplias instalaciones.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	82
SBA Total:	37,605 m ²
Población (área de afluencia):	228,489
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	12,073,183 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), aire acondicionado en áreas comunes, planta de tratamiento y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Industriales del Poniente No. 1050, Col. Industrias del Poniente, C.P. 66370, Santa Catarina, Estado de Nuevo León.
Superficie de terreno:	112,568 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,114 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,439
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

Ingresos por renta de locales:	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	71,685,602	67,509,979
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	8,654,732	7,672,472
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	5,521,460	76,317
Total de ingresos:	85,861,794	75,258,768

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Santa Catarina:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	57	18,189.85	2,241,047.02
2021	90	7,510.33	1,511,059.22
2022	27	4,245.09	1,011,099.01
2023	7	4,772.13	524,545.86
>= 2024	3	1,972.26	306,612.31
TOTAL	184	36,689.66	5,594,363.42

El 7 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.340 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 21 de noviembre de 2012, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, por un monto de hasta Ps.250 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario, el cual había sido ampliado en Ps.75 millones para quedar en un total de Ps.325.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este nuevo crédito era de Ps.336.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y como fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2022, la cual podrá ser prorrogada hasta en 2 ocasiones por períodos de 1 año, siempre y cuando (i) no exista un caso de incumplimiento, (ii) el flujo de efectivo generado por el centro comercial sea por lo menos 1.4 veces el monto total de los pagos anuales de principal e intereses establecidos en el contrato, (iii) el préstamo a valor del inmueble al momento de la prórroga no sea superior a 50.5%, quedando a criterio del acreedor la determinación del valor del inmueble, (iv) nos encontremos al corriente en el pago de cualquier monto establecido en el contrato de crédito, y (v) paguemos la comisión correspondiente.

Además de contener declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreedora deberá mantener una razón de préstamo a valor que no exceda de 66.0% y mantener un capital contable mínimo neto de Ps.125.0 millones. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Paseo Santa Catarina a fin de garantizar nuestras obligaciones bajo el crédito. Adicionalmente, esta línea de crédito contempla una comisión por prepago variable en función de la fecha en la que se decida amortizar anticipadamente el crédito.

Plaza Palmira

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en Ciudad del Carmen, Campeche. Plaza Palmira se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo en la región, con aproximadamente 2,900,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentra una tienda de autoservicio, Chedraui, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Office Depot, Famsa, Super Colchones, Royal Yak, Muebles Dico, Applebees, entre otras. Ciudad del Carmen, cuenta con una población de 221,094 habitantes, así como con una importante afluencia de visitantes que laboran en la industria petrolera de la zona.

Descripción

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	77%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Chedraui y Cinemex
Número de arrendatarios:	35
SBA Total:	29,809 m ²
Población (área de afluencia):	158,007
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	2,910,366 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Isla de Tris s/n, esq. con Av. Ramón López Velarde, Fraccionamiento Palmira, C.P. 24100, Ciudad del Carmen, Campeche
Superficie de terreno:	100,404 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	40,229 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,432
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	582 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	36,126,896	36,626,586
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,363,071	7,342,993
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,055,909	369,457
Total de ingresos:	41,545,876	44,339,036

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Palmira:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	20	4,357.48	667,463.65
2021	10	1,812.61	568,145.68
2022	6	1,869.51	293,346.03
2023	2	7,624.11	647,542.96
>= 2024	7	6,729.61	886,747.97
TOTAL	45	22,393.32	3,063,246.29

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Plaza Nogalera

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Nogalera se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,500,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinépolis y Home Depot. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa, Woolworth, Super Fitness Damas, Modatelas, Innova Sport, Super Colchones, Rent-a-Center, entre otras. Plaza Nogalera atiende las necesidades de casi 234,000 habitantes. Este complejo comercial con su amplio y cómodo estacionamiento para más de 1,100 automóviles, alberga gran cantidad de marcas y diversos giros ideales para el sano entretenimiento familiar. Sus amplios pasillos convergen en un cómodo anfiteatro con escenario circular ideal para eventos recreativos y culturales.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	97%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB, Cinépolis y Home Depot
Número de arrendatarios:	72
SBA Total:	41,889 m ²
Población (área de afluencia):	233,974
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	5,512,413 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Periférico Luis Echeverría Álvarez 1474 esq. con Prol. Urdiñola, Col. Lourdes. C.P. 25070, Saltillo, Coahuila
Superficie de terreno:	104,737 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,049 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,186
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	1,046 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	59,105,824	57,333,380
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,352,421	8,964,303
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	61,129	82,598
Total de ingresos:	69,519,374	66,380,281

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Nogalera:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	59	3,997.16	1,192,536.49
2021	24	7,462.60	1,323,576.97
2022	13	3,663.73	558,547.24

2023	1	300.00	23,400.98
>= 2024	6	24,380.21	1,841,627.00
TOTAL	103	39,803.70	4,939,688.68

El 20 de septiembre de 2017 a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.843.6 millones con Metlife México, como acreditante.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps.500 millones con Metlife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps.220 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.833.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Asimismo, el 24 de mayo de 2018, las subsidiarias 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 K F/00976 Juárez, PG CKD L F/00977 Huehuetoca y PG CKD M F/00978 Mexiquense (“las acreditadas”), celebraron una propuesta con Metlife, S. A., para el refinanciamiento del crédito de fecha 17 de mayo de 2013 (fecha de desembolso), con vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de vencimiento, por un total de Ps.1,643 millones. En virtud de que el préstamo será otorgado por los mismos inmuebles que actualmente se encuentran financiados por Metlife, se ha acordado que los términos y condiciones a establecerse en el préstamo original deberán ser sustancialmente iguales, salvo por aquellas modificaciones necesarias en virtud de la nueva estructura de las garantías, las cuales serán determinadas entre Metlife y las acreditadas.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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.

Gran Plaza Cancún

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Gran Plaza Cancún se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona, con una afluencia anual de más de 7,400,000 personas y tiendas ancla como: Suburbia y Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que genera la tienda ancla colindante: Walmart. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Sanborns, Mueblerías Dico, Deportes Martí y Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otros. Gran Plaza Cancún tiene capacidad para recibir más de seiscientos automóviles.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	93%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Suburbia y Cinépolis
Número de arrendatarios:	104
SBA Total:	26,847 m ²
Población (área de afluencia):	237,969
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	7,442,765 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), montacargas (2), escaleras eléctricas (4), aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento y puertas automáticas.

Características

Domicilio:	Av. Nichupté Mz.18 Lt 1-4 y 1-02, Col. Súpermanzana 51, entre Chilam Balam y Tepich, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo
Superficie de terreno:	54,226 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	47,663 m ²
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	1,008
Año de construcción:	2004
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	59,253,968	56,928,571
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	17,206,408	16,843,708
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	68,459	127,651
Total de ingresos:	76,528,835	73,899,930

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Gran Plaza Cancún:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	48	3,768.32	1,300,475.84
2021	41	10,110.32	2,239,919.69
2022	12	1,991.37	370,526.11
2023	4	393.70	128,180.88
>= 2024	21	10,037.04	1,188,199.97
TOTAL	126	26,300.75	5,227,302.49

El 20 de septiembre de 2017 a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.843.6 millones con Metlife México, como acreedor.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps.500 millones con Metlife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps.220 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.833.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Plaza Bella Anáhuac

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2003 en el municipio de Escobedo, Nuevo León. Plaza Bella Anáhuac se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,600,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas ancla como: HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Coppel, Peter Piper Pizza, Super Fitness, Centro de Atención a Clientes Telcel, y BBVA Bancomer, entre otras. Localizado en la Avenida Sendero Norte, Plaza Bella Anáhuac ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia contando con una extensa variedad de servicios y distintas opciones de comida.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2003
Promedio de ocupación:	99%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	81
SBA Total:	27,306 m ²
Población (área de afluencia):	374,113
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	5,611,294 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

<i>Características físicas del centro comercial</i>	
Domicilio:	Av. Sendero Norte 1001, Col. Cerrada de Anáhuac I, C.P. 66417, Escobedo, Nuevo León
Superficie de terreno:	72,908 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	28,755 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,239
Año de construcción:	2002
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	54,836,638	52,497,908
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,934,790	9,381,386
Ingresos por estacionamiento, publicidad. y otros:	43,555	65,923
Total de ingresos:	64,814,983	61,945,217

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Anáhuac:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	52	5,807.28	1,518,695.50
2021	25	1,784.71	528,155.71
2022	10	13,786.50	1,703,185.74
2023	6	1,721.34	362,749.22
>= 2024	5	3,742.74	269,885.67
TOTAL	98	26,842.57	4,382,671.84

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las租金 bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Centro Comercial Paseo Reforma

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. Centro Comercial Paseo Reforma se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 6,800,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Home Depot y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Famsa, Peter Piper Pizza, Modatelas, Rent-a-Center, Harmon Hall, Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otras. Centro Comercial Paseo Reforma está ubicado en uno de los fraccionamientos de mayor desarrollo de la Ciudad de Nuevo Laredo. Localizada en un terreno de más de 120,000 m² de superficie y con frente franco a la vialidad principal del fraccionamiento, ofrece una gran variedad de marcas y servicios a sus visitantes anuales.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Número de arrendatarios:	106
SBA Total:	40,983 m ²
Población (área de afluencia):	93,535
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	6,842,785 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Reforma 5601, Fraccionamiento Centro Comercial Reforma, C.P.88240, Nuevo Laredo, Tamaulipas
Superficie de terreno:	126,236 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	51,220 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,614
Año de construcción:	2007
Terreno para expansión:	691 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	64,659,544	62,169,590
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	11,643,208	10,767,839
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	239,284	327,950
Total de ingresos:	76,542,036	73,265,379

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Paseo Reforma:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	73	16,921.71	2,002,626.84
2021	33	3,626.19	874,965.28
2022	26	1,977.42	597,506.71
2023	13	7,487.54	1,076,069.76
>= 2024	3	9,385.01	626,807.01
TOTAL	148	39,397.87	5,177,975.60

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.993.5 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.981.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituymos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Real Saltillo

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2000 en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Real Saltillo es uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 5,700,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran como tiendas ancla a HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Promoda, Applebees, Innova Sport, entre otras. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Real Saltillo ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2000
Promedio de ocupación:	93%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	65
SBA Total:	16,506 m ²
Población (área de afluencia):	164,559
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	5,660,319 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Luis Echeverría Álvarez No. 851, Colonia República Oriente, C.P. 25280, Saltillo, Coahuila.
Superficie de terreno:	48,803 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	32,800 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	560
Año de construcción:	1999
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	44,615,621	41,918,236
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	7,076,951	6,883,482
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,003,356	582,231
Total de ingresos:	52,695,928	49,383,949

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Real Saltillo:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	37	1,858.64	880,184.71
2021	24	1,291.83	565,436.08
2022	11	2,882.80	520,984.00
2023	1	42.88	0.00
>= 2024	6	9,370.03	2,017,846.84
TOTAL	79	15,446.18	3,984,451.63

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps. 1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendería y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Mall Plaza Lincoln

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Mall Plaza Lincoln es uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona con aproximadamente 4,600,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran como tiendas ancla a HEB, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa, entre otras. Mall Plaza Lincoln ofrece a sus más de cuatro millones de visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros amplias instalaciones. Se espera que este centro comercial comience pronto con un proceso de remodelación que creemos que lo hará más atractivo para los visitantes.

Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	86%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	44
SBA Total:	27,796 m ²
Población (área de afluencia):	249,250
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	4,605,002 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), travelators (2), escaleras eléctricas (2), aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Lincoln 8000, Fracc. Barrio de Chapultepec. C.P. 64100, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	53,268 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	73,193 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,226
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	37,863,342	36,901,623
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	7,147,102	5,718,801
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	129,685	322,230
Total de ingresos:	45,140,129	42,942,654

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Mall Plaza Lincoln:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	30	6,788.53	1,346,065.26
2021	20	1,197.73	218,610.07
2022	19	1,644.30	338,244.18
2023	5	3,060.87	298,893.18
>= 2024	19	11,425.34	1,147,391.63
TOTAL	93	24,116.77	3,349,204.32

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Centro Comercial Lago Real

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Centro Comercial Lago Real es uno de los centros comerciales con mayor oferta de la zona con aproximadamente 4,700,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Centro de Atención a Clientes Telcel, Modatelas, Rent-a-Center, Parisina, Coppel, Banorte, Santander entre otras. Ubicado en una de las principales zonas de desarrollo del Estado de Nayarit, el Centro Comercial Lago Real atiende a un importante mercado cautivo con sus más de 25,000 m² de SBA Total ofreciendo a sus usuarios una excelente opción para hacer sus compras, pasear y recrearse.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	99%
Número de	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis
Número de arrendatarios:	92
SBA Total:	26,186 m ²
Población (área de afluencia):	34,641
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	4,680,564 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Tepic Oriente No. 430, C.P. 63735, Bahía de Banderas, Nayarit
Superficie de terreno:	79,699 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	28,824 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	895
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	44,204.977	42,292,111
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,378,619	8,887,959
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	76,332	105,559
Total de ingresos:	53,659,928	51,285,629

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Lago Real:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	49	15,194.00	1,711,007.30
2021	44	3,000.22	962,136.25
2022	14	1,262.60	298,060.78
2023	6	1,353.75	170,231.29
>= 2024	15	5,220.14	576,575.04
TOTAL	128	26,030.71	3,718,010.66

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.993.5 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.981.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituymos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Monumental

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en Ciudad Juárez, Chihuahua. Plaza Monumental se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2,500,000 personas que lo visitan cada año. Se encuentra como tienda de autoservicio a Walmart y Cinepolis. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como: Parisina, Starbucks y Wing Daddy's. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Monumental ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	94%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinepolis
Número de arrendatarios:	32
SBA Total:	17,204 m ²
Población (área de afluencia):	107,756
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	2,548,588 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Paseo Triunfo de la Republica No. 4630, Fraccionamiento Monumental, C.P. 32310, Ciudad Juárez, Chihuahua.
Superficie de terreno:	48,849 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,396 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	600
Año de construcción:	2007
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	39,729,238	33,946,752
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,412,867	4,023,319
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	3,601	1,949
Total de ingresos:	44,145,706	37,972,020

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Monumental:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	28	11,956.01	2,633,997.82
2021	10	1,317.48	188,952.46
2022	2	541.14	80,563.46
2023	0	0.00	0.00
>= 2024	3	2,557.33	283,261.56
TOTAL	43	16,371.96	3,186,775.30

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Plaza Universidad

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en Mineral de la Reforma (Pachuca), Hidalgo. Plaza Universidad se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 4,700,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentra como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa y Office Depot.

Gracias a su privilegiada ubicación (frente a la Universidad Autónoma de Pachuca y de la Ciudad Universitaria), Plaza Universidad atiende a un importante mercado de jóvenes que conforman gran parte de sus visitantes anuales. Diariamente la plaza goza de un alto nivel de afluencia gracias a la gran variedad de instituciones bancarias como BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank y Banco Azteca; así como tiendas comerciales que han decidido ubicar sus sucursales dentro de este complejo, satisfaciendo así las necesidades de sus clientes.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	53
SBA Total:	17,298 m ²
Población (área de afluencia):	197,923

Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre 4,687,834 personas

de 2019:

Instalaciones especiales:

Tanques de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Carretera Pachuca-Tulancingo No. 1000, Col. Abundio Martínez, C.P. 42184, Mineral de la Reforma, Hidalgo
Superficie de terreno:	45,330 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,298 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	581
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	27,884,667	26,233,065
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,147,229	4,433,251
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	3,884,138	3,830,283
Total de ingresos:	36,916,034	34,496,599

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Universidad:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	50	9,097.37	1,022,123.97
2021	11	2,686.00	380,526.83
2022	16	2,370.63	392,339.77
2023	2	660.00	107,656.44
>= 2024	8	2,274.00	358,939.51
TOTAL	87	17,088.00	2,261,586.52

El 20 de septiembre de 2017 a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.843.6 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.833.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Centro Comercial López Mateos

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995 en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua. Centro Comercial López Mateos es uno de los centros comerciales de la zona que atienden a aproximadamente 2,700,000 personas que lo visitan cada año, teniendo como tienda ancla de autoservicio a Soriana. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Elektra, Peter Piper Pizza y KFC. Localizado en una de las avenidas más importantes de Ciudad Juárez, Centro Comercial López Mateos ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

Descripción

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	92%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Soriana
Número de arrendatarios:	46
SBA Total:	22,039 m ²
Población (área de afluencia):	162,394
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	2,650,303 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Adolfo López Mateos No. 2125, esq. con Av. Oscar Flores y Camino Viejo a San José, Col. Partido Iglesias, C.P. 32528, Cd. Juárez, Chihuahua
Superficie de terreno:	51,229 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	17,951 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	600
Año de construcción:	1995 1 ^a etapa /2005 2 ^a etapa
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	23,254,095	22,558,381
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,439,951	4,294,159
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	32,968	29,815
Total de ingresos:	27,727,014	26,882,355

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial López Mateos:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	37	3,881.53	655,884.98
2021	11	1,383.27	276,005.55
2022	8	840.00	132,574.62
2023	1	13,990.00	930,227.96
>= 2024	2	104.00	0.00
TOTAL	59	20,198.80	1,994,693.11

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.769.5 millones con Metlife México, como acreditante

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.764.9 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituymos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Paseo Solidaridad

Paseo Solidaridad es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de Hermosillo, Sonora, anclado por una tienda de autoservicio Casa Ley y un complejo de cines Cinemex. Al cierre de 2018 ha tenido una afluencia de aproximadamente 1,700,000 visitantes. Cuenta con aproximadamente 36,000 m² de terreno y más de 15,000 m² de SBA. Además de los cines y la tienda de autoservicio que generan una gran afluencia de clientes, el centro comercial cuenta con otros locales importantes entre los que están Coppel y BBVA Bancomer.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	96%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Casa Ley y Cinemex
Número de arrendatarios:	21
SBA Total:	13,077 m ²
Población (área de afluencia):	220,909
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	1,690,498 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado con áreas comunes, tanque de tormenta puertas automáticas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Solidaridad, entre Av. Manzanillo y Tepic, Colonia Libertad C.P. 83131, Hermosillo, Sonora.
Superficie de terreno:	36,060 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	14,770 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	446
Año de construcción:	2015
Terreno para expansión:	1,400 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	18,061,864	17,211,593
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,105,889	2,912,288
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	27,756	70,068
Total de ingresos:	21,195,509	20,193,949

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Solidaridad:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	6	240.00	91,849.72
2021	22	3,310.03	444,727.58
2022	8	331.00	138,720.34
2023	0	0.00	0.00
>= 2024	2	7,371.94	818,366.32
TOTAL	38	11,252.97	1,493,663.96

El 1 de noviembre de 2017, a través del Fideicomiso CIB/2100, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de hasta Ps.103 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.103.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Solidaridad, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Plaza Las Haciendas

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Cuautitlán, Estado de México. Plaza Las Haciendas es uno de los centros comerciales más visitados de la zona con más de 3,100,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa, Pocket y Elektra. Plaza Las Haciendas ofrece a su comunidad una Bodega Aurrera como su tienda ancla, la cual genera una importante afluencia de clientes a los diferentes espacios comerciales entre los que se pueden encontrar Parisina, servicios financieros, un gran gimnasio, restaurantes y mueblerías entre otros.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	93%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	38
SBA Total:	16,480 m ²
Población (área de afluencia):	220,909
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	3,058,143 personas

Instalaciones especiales: Aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Huehuetoca s/n, esq. con Av. Dr. Jorge Jiménez Cantú, Col. Ex Hacienda de San Miguel, C.P. 54715, Cuautitlán, Estado de México
Superficie de terreno:	39,471 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,840 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	574
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	24,466,033	24,088,301
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,846,591	4,627,160
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	2,604,102	33,748
Total de ingresos:	31,916,726	28,749,209

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Las Haciendas:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	30	2,900.77	608,913.65
2021	8	440.63	109,784.76
2022	15	2,382.06	337,682.81
2023	3	841.15	172,106.95
>= 2024	14	8,616.85	724,617.21
TOTAL	70	15,181.46	1,953,105.38

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un

procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Macroplaza Estadio Morelia

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011 en la ciudad de Morelia, Michoacán. Macroplaza Estadio Morelia se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2,900,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentra una tienda de autoservicio, Walmart, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Macroplaza Estadio Morelia ofrece a sus visitantes gran diversidad de espacios tanto de servicios como de esparcimiento. Entre sus comercios se encuentran ópticas, zapaterías, restaurantes, servicios, etc. Somos titulares de una participación del 5.0% en Macroplaza Estadio Morelia a través de WALPG Mex I, S. de R.L. de C.V. y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que otros accionistas son titulares de una participación del 95.0% en dicho vehículo.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	100%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinemex
Número de arrendatarios:	39
SBA Total:	17,511 m ²
Población (área de afluencia):	203,963
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	2,906,171 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento de agua

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Paseo de la Republica 3430, Colonia Ex Hacienda de .Quinceo, C.P. 58011, Morelia, Michoacán
Superficie de terreno:	47,698 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,980 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	730
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)		Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)	
	Total	Participación	Total	Participación
Ingrosos por renta de locales:	28,628,391	1,431,420	25,457,322	1,272,866
Ingrosos por mantenimiento y reembolsables:	4,268,323	213,416	3,555,577	177,779
Ingrosos por estacionamiento, publicidad y otros:	10,354	518	6,603	330
Total de ingrosos:	32,907,068	1,645,354	29,019,502	1,450,975

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Estadio Morelia:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	29	14,586.86	1,633,144.79
2021	12	952.69	268,175.96
2022	5	242.00	91,532.93
2023	3	162.32	50,216.73
>= 2024	2	1,540.12	190,666.29
TOTAL	51	17,483.99	2,233,736.70

Plaza Bella Mexiquense

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Tecámac, Estado de México. Plaza Bella Mexiquense es una de las opciones comerciales de zona con más de 3,700,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentra a Bodega Aurrera como tienda ancla, así como Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa y Elektra. Adicional a esto Plaza Bella Mexiquense cuenta con espacios de servicios comunes como bancos, importantes mueblerías, entre otros. Esto satisface las necesidades de los clientes que lo visitan cada año.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	82%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera y Cinemex
Número de arrendatarios:	33
SBA Total:	18, 774 m ²
Población (área de afluencia):	487,787
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	3,733,524 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Mexiquense, manzana 26, Conjunto Urbano Los Héroes, C.P. 55765, Tecámac, Estado de México.
Superficie de terreno:	55,256 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	21,956 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	798
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	988 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	20,270,344	19,447,114
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,221,317	4,236,310
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	35,048	101,262
Total de ingresos:	24,526,709	23,784,686

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Mexiquense:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	27	3,166.10	592,758.19
2021	6	715.42	108,468.17
2022	1	48.60	0.00
2023	2	1,286.77	115,250.97
>= 2024	16	9,425.65	886,940.50
TOTAL	52	14,642.54	1,703,417.83

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 6 de abril de 2013, a través Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, Estas líneas 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 junio 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 1.50 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.

Macroplaza Oaxaca

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2014 en el municipio conurbado a Oaxaca de Santa Lucia del Camino, Oaxaca. Macroplaza Oaxaca se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,800,000 personas que lo visitaron el año pasado terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Toks, Coppel, Office Depot, Promoda, entre otras. Adicional a sus importantes anclas, Macroplaza Oaxaca cuenta con gran diversidad de espacios tales como Telcel, Italian Coffee, Hang Ten, Aldo Conti, Mr. Fish, Ópticas Americanas, Men's Factory, Mobo, Zapaterías Santiago, Koolsun Glasses, Capa de Ozono entre otros.

Descripción de Macroplaza Oaxaca

Fecha de apertura:	2014
Promedio de ocupación:	100%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex.
Número de arrendatarios:	70
SBA Total:	26,347 m ²
Población (área de afluencia):	160,587
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	5,805,486 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (2), montacargas (1), travelators (2), aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta, puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Internacional 2002, entre la calle 13 de diciembre y Bordo de Río Chiquito, Col. Nueva Santa Lucia, C.P. 71228, Santa Lucia del Camino, Oaxaca
Superficie de terreno:	35,890 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	50,175 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	962
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	53,937,746	50,879,487
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,755,302	8,658,972
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	5,998,059	4,869,700
Total de ingresos:	69,691,107	64,408,159

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Oaxaca:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	63	7,341.71	1,756,143.29
2021	11	475.66	197,424.98
2022	7	309.64	151,066.89
2023	0	0.00	0.00
>= 2024	9	18,141.94	2,411,947.82
TOTAL	90	26,268.95	4,516,582.98

Respecto de este centro comercial, el 26 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00929 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad que resulte menor entre Ps.348 millones de Macroplaza Oaxaca con HSBC México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.348.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por la propiedad Macroplaza Oaxaca. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreedor tiene derecho a ejecutar la garantía fiduciaria y a ser pagado con el valor de los bienes aportados al fideicomiso de garantía, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Plaza Bella Ramos Arizpe

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Ramos Arizpe, Coahuila. Plaza Bella Ramos Arizpe se ha posicionado como uno de los centros de servicios de la zona con aproximadamente 2,600,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentra una tienda de autoservicio, Bodega Aurrera, y un complejo de salas de cine por abrirse con Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Localizado en el corazón de la ciudad, Plaza Bella Ramos Arizpe ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. El 30 de septiembre de 2016, llevamos a cabo la adquisición de este centro comercial y ahora somos titulares del 100.0% de Plaza Bella Ramos Arizpe, toda vez que, previo a dicha adquisición, Planigrupo, a través de una de sus subsidiarias, ya era titular de una participación no controladora del 10.0%.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	92%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera y Cinemex
Número de arrendatarios:	27
SBA Total:	15,583 m ²
Población (área de afluencia):	75,405
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	2,594,111 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Plan de Guadalupe 1200, Col. Centro, C.P.25901, Ramos Arizpe, Coahuila.
Superficie de terreno:	42,552 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	16,669 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	341
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	1,442 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	18,706,042	17,415,964

Ingresos por mantenimiento y reembolsables:		2,728,972	2,314,305
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:		123,507	10,042
Total de ingresos:		21,558,521	19,740,311

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Ramos Arizpe:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	28	8,005.62	843,270.64
2021	5	1,633.42	254,877.24
2022	3	141.50	49,925.29
2023	1	504.00	40,583.74
>= 2024	15	2,680.00	243,827.96
TOTAL	52	12,964.54	1,432,484.87

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.769.5 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.764.9 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituymos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza San Juan

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013 en la ciudad de San Juan del Río, Querétaro. Plaza San Juan se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona. En Plaza San Juan podrán encontrar diversos servicios y entretenimiento con un complejo operado por Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que generan las tiendas ancla colindantes, tales como: Bodega Aurrera y Home Depot. Adicionalmente, se cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Famsa, Toks, Muebles Dico y Rent-a-Center, entre otras. Plaza San Juan se encuentra localizada en la segunda ciudad con mayor importancia del Estado de Querétaro, misma que en la última década ha sido objeto de importantes inversiones en infraestructura, vivienda, industria y comercio.

Descripción

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación:	94%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Cinépolis. (Bodega Aurrera y Home Depot colindantes)
Número de arrendatarios:	19
SBA Total:	7,473 m ²
Población (área de afluencia):	140,493
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Paseo Central 183, Col. Valle de Oro, C.P. 76803, San Juan del Río, Querétaro
Superficie de terreno:	23,341 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	8,626 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	366
Año de construcción:	2012
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	14,212,137	12,342,753
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,751,410	1,548,899
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	62	6,221
Total de ingresos:	15,963,609	13,897,873

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza San Juan:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	13	3,924.26	530,235.64
2021	3	292.86	81,780.76
2022	3	299.49	75,200.51
2023	1	53.20	19,026.09
>= 2024	2	2,468.50	233,258.89
TOTAL	22	7,038.31	939,501.89

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.769.5 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.764.9 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Bella Huinalá

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en el municipio de Apodaca, Nuevo León. Plaza Bella Huinalá se ha convertido uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 2,100,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentran tiendas como: Mi tienda del Ahorro (HEB), Famsa y Rent-a-Center.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	84%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Número de arrendatarios:	37
SBA Total:	15,577 m ²
Población (área de afluencia):	303,329
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	2,058,866 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

<i>Características</i>	
Domicilio:	Av. Gaspar Castaño No. 101 al Oriente de la Col. Lomas del Pedregal, C.P. 66640, Apodaca, Nuevo León
Superficie de terreno:	66,078 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,214 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	780
Año de construcción:	2009
Terreno para expansión:	1,852 m ² (<i>pads</i>)

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	13,993,882	12,928,429
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,029,820	2,608,456
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	93,689	94,426
Total de ingresos:	17,117,391	15,631,311

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Huinalá:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	34	3,819.45	653,148.75
2021	11	495.31	142,611.49
2022	1	50.00	14,491.23
2023	0	0.00	0.00
≥ 2024	2	7,070.34	424,639.31
TOTAL	48	11,435.10	1,234,890.78

El 20 de septiembre de 2017 a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.843.6 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.833.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, así como las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Plaza Bella Frontera

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011 en el municipio conurbado a Monclova de Frontera, Coahuila. Plaza Bella Frontera atiende a las necesidades de aproximadamente 1,500,000 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentra una tienda de autoservicio como Bodega Aurrera. Localizado en el Boulevard Ejército Nacional, Plaza Bella Frontera ofrece a sus visitantes una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades. Somos titulares de una participación del 5.0% en Plaza Bella Frontera a través de WALPG Mex I, S. de R.L. de C.V. y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que otros accionistas son titulares de una participación del 95.0% en dicho vehículo.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	84%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	6
SBA Total:	9,029 m ²
Población (área de afluencia):	115,201
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	1,451,927 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard San Buenaventura, Colonia Pemex C.P. 25630, Frontera, Coahuila.
Superficie de terreno:	24,133 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,241 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	341
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	679 m ² (<i>pads</i>)

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>		<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	10,247,432	512,372	9,851,826	492,591
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,256,717	62,836	1,217,567	60,878
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	67,920	3,396	29,292	1,465
Total de ingresos:	11,572,069	578,604	11,098,685	554,934

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Frontera:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	4	290.76	35,890.74
2021	1	6,076.00	788,092.95
2022	1	684.00	59,498.64
2023	0	0.00	0.00
>= 2024	0	0.00	0.00
TOTAL	6	7,050.76	883,482.33

Centro Comercial Puerta de Hierro

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Pachuca, Hidalgo. Centro Comercial Puerta de Hierro es uno de los centros comerciales de servicios más completos, en donde se pueden encontrar tiendas como: Home Depot y Office Max. Centro Comercial Puerta de Hierro cuenta con la ventaja de estar enclavada en una de las zonas de mayor crecimiento en el desarrollo de vivienda media, rodeada por instituciones como el Tecnológico de Monterrey Campus Hidalgo y el IMSS. Con sus más de 2,500 m² disponibles para *pads*, Puerta de Hierro cuenta con un alto potencial de desarrollo y aumento de SBA a corto plazo.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	92%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot y Office Max.
Número de arrendatarios:	10
SBA Total:	16,299 m ²
Población (área de afluencia):	124,899
Instalaciones especiales:	-

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Nuevo Hidalgo No. 202 C, Fraccionamiento Puerta de Hierro, C.P. 42080, Pachuca de Soto, Hidalgo
Superficie de terreno:	50,374 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,418 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	581
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	2,590 m ² (pads) + 3,544 m ² (lote B)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	10,665,866	10,715,385
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	587,539	560,826
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-	30,431
Total de ingresos:	11,253,405	11,306,642

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Puerta de Hierro:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	5	9,083.56	545,211.40
2021	2	2,149.60	230,087.80
2022	3	1,872.15	249,235.17
2023	1	115.26	8,270.99
>= 2024	1	800.00	62,000.00
TOTAL	12	14,020.57	1,094,805.36

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.769.5 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.764.9 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Walmart San José del Cabo

Este inmueble corresponde a uno de los espacios arrendados a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*) con locales comerciales al interior. Fue inaugurado en el año 2010 en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur.

<i>Descripción</i>		
Fecha de apertura:	2010	
Promedio de ocupación:	100%	
Número de arrendatarios:	1	
Superficie rentable:	9,891 m ²	
Población (área de afluencia):	40,706	
<i>Características físicas</i>		
Domicilio:	Carretera Transpeninsular, manzana 14. No. 1704 Col. Cerro del Vigía No. 137, C.P. 23406, Los Cabos, B.C.S.	
Superficie de terreno:	17,758 m ²	
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,363 m ²	
Niveles:	1	
Cajones de estacionamiento:	300	
Año de construcción:	2010	
<i>Desempeño</i>		
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	20,603,300	20,582,720
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-	-
Total de ingresos:	20,603,300	20,582,720

El 31 de julio de 2019, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/01067 y F/01068 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.214.9 millones con Banco HSBC, como acreedor, con el fin de amortizar en forma anticipada el crédito celebrado anteriormente respecto de la misma propiedad con Metlife México. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 3 años hasta septiembre 2020. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.139.3 millones.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Solidaridad, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Walmart Ensenada

Este inmueble corresponde a uno de los espacios arrendados a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*) con locales comerciales al interior. Fue inaugurado en el año 2012 en la ciudad de Ensenada, Baja California.

Descripción de Walmart Ensenada

Nombre:	Walmart Ensenada
Fecha de apertura:	2012
Promedio de ocupación:	100%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,939 m ²
Población (área de afluencia):	139,430

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Once No. 1552 esq. con Av. Reforma, Colonia Ulbrich, C.P. 22830, Ensenada, Baja California
Superficie de terreno:	26,473 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,211 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	339
Año de construcción:	2012

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	11,046,771	11,103,221
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	-
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1	-
Total de ingresos:	11,046,772	11,103,221

El 31 de julio de 2019, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/01067 y F/01068 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.214.9 millones con Banco HSBC, como acreedor, con el fin de amortizar en forma anticipada el crédito celebrado anteriormente respecto de la misma propiedad con Metlife México. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 3 años hasta septiembre 2020. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.75.6 millones.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Solidaridad, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Paseo Puebla

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013 en el municipio de San Andrés Cholula, Puebla. Paseo Puebla se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona donde aproximadamente más de 1,700,000 personas lo visitaron el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Se encuentra una tienda de autoservicio: Walmart. La ubicación de Paseo Puebla garantiza a sus locatarios un flujo constante de visitantes. Dentro de los giros que se pueden encontrar en esta plaza están: restaurantes, ópticas, servicios, etc. A la población de su área

de influencia se le suma la gran población flotante que concentran las oficinas y escuelas que se encuentran cerca del centro comercial.

Descripción

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart
Número de arrendatarios:	11
SBA Total:	10,747 m ²
Población (área de afluencia):	150,974
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	1,701,688 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. de la Luna 3901, Col. Reserva Territorial Atlixcayotl C.P. 72830, San Andrés Cholula, Puebla.
Superficie de terreno:	26,194 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,662 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	389
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	17,678,223	16,782,470
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,654,197	2,355,750
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	2,692,013	2,051,150
Total de ingresos:	23,024,433	21,189,370

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Puebla:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	7	381.08	99,184.15
2021	3	169.05	53,014.98
2022	1	50.00	14,509.39
2023	1	9,910.00	1,317,700.00
>= 2024	0	0.00	0.00
TOTAL	12	10,510.13	1,484,408.52

Respecto de este centro comercial, el 31 de enero de 2014, a través del fideicomiso CIB/2013 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad que resulte menor entre Ps.100 millones y el 70.0% del valor de Paseo Puebla con HSBC México, como acreedor. El 17 de diciembre de 2018, a través del fideicomiso CIB/2013 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.85 millones con Banco Sabadell, como acreedor, con el fin de amortizar en forma anticipada el crédito celebrado anteriormente respecto de la misma propiedad con HSBC México. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.30% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, el

cual se dio el 16 de enero del 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.85.0 millones.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Puebla. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreedor tiene derecho a ejecutar la garantía fiduciaria y a ser pagado con el valor de los bienes aportados al fideicomiso de garantía, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Plaza Reynosa

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995 en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas. Se encuentra como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Ubicada sobre una de las vialidades principales de Reynosa ofrece a sus visitantes variedad de servicios con bancos, casas de cambio y casas de empeño.

Descripción

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	88%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	4
SBA Total:	10,745m ²
Población (área de afluencia):	170,424 personas

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Hidalgo esq. con Praxedis Balboa No. 1900 Col. Hidalgo, C.P. 88650, Reynosa, Tamaulipas
Superficie de terreno:	27,221 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,802 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	332
Año de construcción:	1991
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	9,877,104	10,879,762
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	118,940	115,635
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,834,827	34,529
Total de ingresos:	11,830,871	11,029,926

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Reynosa:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	3	570.50	183,847.40
2021	0	0.00	0.00
2022	0	0.00	0.00
2023	0	0.00	0.00
≥ 2024	2	6,923.00	514,441.91
TOTAL	5	7,493.50	698,289.31

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.769.5 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los 6 contratos de apertura de crédito simple con interés celebrados el 2 de junio de 2015, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.764.9 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Paseo Alcalde

Paseo Alcalde es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter y un complejo de cines operado por Cinemex. El centro comercial atiende las necesidades de los aproximadamente 2,200,000 visitantes al cierre del año 2019. Cuenta con aproximadamente 17,000 m² de terreno y más de 12,000 m² de SBA.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinemex
Número de arrendatarios:	25
SBA Total:	12,212 m ²
Población (área de afluencia):	453,659
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	2,224,392 personas

Instalaciones especiales: Elevador (1), montacargas (2), travelators (2), aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Alcalde 140 y calle Colomos, Fraccionamiento El Batán, C.P. 45192, Zapopan, Jalisco.
Superficie de terreno:	17,440 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,583 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	444
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	0 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	20,980,691	20,269,892
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,424,818	3,554,779
Ingresos por estacionamiento, publicidad. y otros:	1,011,705	1,728,090
Total de ingresos:	25,417,214	25,552,761

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Pase Alcalde:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	18	744.01	290,364.96
2021	3	53.72	29,245.03
2022	5	456.19	140,650.08
2023	0	0.00	0.00
>= 2024	3	10,718.94	1,280,236.11
TOTAL	29	11,972.86	1,740,496.18

El 26 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso F/00930, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de hasta Ps.131 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.131.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Alcalde, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Macroplaza San Luis

Macroplaza San Luis es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de San Luis Potosí, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter, un complejo de cines Cinépolis y una tienda departamental Suburbia. Cuenta con aproximadamente 19,000 m² de terreno y aproximadamente 19,000 m² de SBA. El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 3,100,000 visitantes al cierre de 2019.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	93%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Suburbia
Número de arrendatarios:	27
SBA Total:	19,010 m ²
Población (área de afluencia):	453,659
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019:	3,086,020 personas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Dr. Salvador Nava Martínez No. 350, Colonia el Paseo, C.P. 78001, San Luis Potosí, San Luis Potosí
Superficie de terreno:	19,830 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,825 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	677
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	34,807,608	33,135,364
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,168,369	5,360,885
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	966,210	17,514
Total de ingresos:	40,942,187	38,513,763

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza San Luis:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	11	422.57	190,086.05
2021	7	219.28	108,703.55
2022	16	650.35	265,492.52
2023	2	117.03	46,206.07
>= 2024	4	16,167.93	2,086,514.28
TOTAL	40	17,577.16	2,697,002.47

El 26 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso F/01069, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de hasta Ps.223 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.223.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Macroplaza San Luis, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreedor. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por la tienda de autoservicio HEB y un complejo de cines, Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m² de terreno y aproximadamente 27,600 m². El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 3,400,000 visitantes al cierre de 2019.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2017
Promedio de ocupación:	90%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	50
SBA Total:	29,134 m ²
Población (área de afluencia):	219,800
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2019	3,386,558 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores, montacargas, escaleras eléctricas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Eugenio Garza Sada No. 3431, Colonia Arroyo Seco, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	46,300 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	33,844 m ²
Niveles:	3
Cajones de estacionamiento:	2,179
Año de construcción:	2015
Terreno para expansión:	0 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	60,707,222	53,444,981
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,234,157	7,762,901
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,333,903	242,974
Total de ingresos:	71,275,282	61,450,856

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Urban Village en Garza Sada:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	28	2,387.04	768,713.48
2021	10	740.20	228,569.57
2022	10	991.90	338,895.81
2023	7	3,778.88	626,392.66
≥ 2024	9	17,817.40	2,355,876.43
TOTAL	64	25,715.42	4,318,447.95

El 22 de abril de 2016, a través del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales F/00981, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y fiduciaria por un monto de hasta Ps.432 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.316.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIE más 335 puntos base durante el periodo que inicia desde la primera disposición del Crédito y hasta en tanto concluya la etapa de construcción, y una tasa ordinaria igual a la tasa TIE más 210 puntos base a partir de la terminación de la etapa de construcción, y una vigencia de 7 años contados a partir de la primera disposición del Crédito, y que seguirá surtiendo sus efectos mientras existan saldos insolutos a cargo de la acreditada.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener un aforo de al menos 1.54 veces a 1 contra el saldo insoluto del crédito, así como mantener ciertos índices de cobertura. Constituimos (i) una garantía hipotecaria sobre ciertos terrenos sobre los que se edificará Urban Villlage en Garza Sada, y (ii) se transmitió en propiedad al fiduciario del fideicomiso de garantía correspondiente derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Punto San Isidro

Punto San Isidro es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Superama, de Grupo Walmart. Cuenta con aproximadamente 21,000 m² de terreno y aproximadamente 8,000 m² de SBA. Fue adquirido en el cuarto trimestre de 2017.

<u>Descripción</u>	
Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Superama
Número de arrendatarios:	21
SBA Total:	7,958 m ²
Población (área de afluencia):	567,741

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. San Isidro 1475. Col. Bosques del Centinela II. CP. 45187. Zapopan, Jalisco.
Superficie de terreno:	20,740 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	7,978 m ²

Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	284
Año de construcción:	2008

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	14,743,119	14,300,479
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,195,422	1,905,685
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-	13,091
Total de ingresos:	16,938,541	16,219,255

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Punto San Isidro:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	10	1,480.00	366,816.46
2021	2	447.24	107,521.18
2022	0	0.00	0.00
2023	1	353.45	100,583.69
>= 2024	7	4,852.23	619,186.92
TOTAL	20	7,132.92	1,194,108.25

El 1 de noviembre de 2017, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/02854 y F/02855 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y fiduciaria por un monto de hasta Ps.200 millones con Banco Nacional de México, S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 191.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Punto Oriente

Punto Oriente es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Home Depot, además de contar con un complejo de cines Cinépolis. Cuenta con aproximadamente 19,000 m² de terreno y aproximadamente 8,000 m² de SBA. Fue adquirido en el 4Q17.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	100%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot y Cinépolis
Número de arrendatarios:	22
SBA Total:	18,603 m ²
Población (área de afluencia):	567,741

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Jose María Iglesias No. 3150, Col. Lomas de San Eugenio, 44670, Guadalajara, Jalisco.
Superficie de terreno:	28,264 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,034 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	262
Año de construcción:	2007

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,532,656	20,292,499
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,414,101	2,165,134
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	2,100	6,920
Total de ingresos:	24,948,857	22,464,553

La tabla que se muestra a continuación, presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Punto San Isidro:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2020	8	2,606.89	523,599.26
2021	5	1,667.00	236,275.12
2022	4	11,042.52	647,568.76
2023	0	0.00	0.00
>= 2024	5	3,237.00	417,781.11
TOTAL	22	18,553.41	1,825,224.25

El 1 de noviembre de 2017, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/02854 y F/02855 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y fiduciaria por un monto de hasta Ps.200 millones con Banco Nacional de México, S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 191.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,800 m² de terreno y aproximadamente 7,500 m² de GLA distribuidos en tres niveles. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de diciembre de 2019, hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, Casa de las Lomas así como con otros arrendatarios, equivalentes a 86% de su GLA.

Descripción

Fecha de apertura:	2017
Número de tiendas ancla:	Cinemex y Casa de las Lomas
SBA Total:	7,478 m ²
Población (área de afluencia):	248,594
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (1), escaleras eléctricas (9), aire acondicionado, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento, tanque de tormentas y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Del Conscripto No. 360, 370 y 380, Fracc. Lomas Hipódromo, C.P. 53900, Naucalpan, Estado de México.
Superficie de terreno:	4,762 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	26,227 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	484
Año de construcción:	2014

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	19,980,851	16,027,896
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,565,414	2,531,420
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,679,020	2,422,354
Total de ingresos:	24,225,285	20,981,670

Respecto de este centro comercial, el 24 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso F/00936 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de hasta Ps.200 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.139.4 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será dispuesto a nuestra disposición mediante un Tramo “A” y un Tramo “B”. La tasa de interés aplicable al Tramo “A” será igual a la tasa TIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses a una tasa igual a la tasa TIE a 28 días más 2.10%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer desembolso.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Hipódromo, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Estamos involucrados en ciertas demandas y procedimientos legales dentro del curso normal de nuestro negocio. En virtud de la dificultad de estimar el resultado de los litigios, no podemos asegurar que la sentencia de cualquiera de los juicios en los que estamos involucrados vaya a ser favorable para nosotros o, en caso contrario, cuáles serán las eventuales pérdidas, multas o sanciones que nos sean impuestas. El resultado de cualquier litigio podría afectar en forma significativa nuestros resultados de operación en un periodo determinado, dependiendo, entre otros factores, del monto de la sanción que nos sea impuesta y nuestros ingresos en el periodo respectivo. No obstante lo anterior, no consideramos que las demandas y procedimientos legales en los que estamos involucrados dentro del curso normal de nuestro negocio, se consideren un proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, o pudieren representar un costo o beneficio de al menos el 10.0% de nuestros activos y por ello no hemos constituido reservas para cualquiera de ellos.

A la fecha del presente reporte anual, no nos encontramos en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni hemos sido declarados en concurso mercantil.

(xii) Acciones representativas del capital social

Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales

A continuación se presenta una descripción sobre el capital social y los estatutos sociales de la Compañía. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales de la Compañía, los que fueron modificados y reformados en su totalidad el 22 de junio de 2016 con el fin de adoptar ciertas disposiciones aplicables a la Compañía de conformidad con la LMV que regula a las sociedades anónimas bursátiles. Dichas reformas surtirán efectos una vez que las acciones de la Compañía sean inscritas en el RNV que mantiene la CNBV. Véase – “Información del Mercado de Valores”.

Constitución y estatutos sociales

La Compañía se constituyó el 20 de abril de 2012 de conformidad con la legislación mexicana bajo la denominación social Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., de conformidad con la escritura pública número 156,646 de fecha 20 de abril de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, con fecha 26 de abril de 2012. El 22 de junio de 2016, se reformaron en su totalidad los estatutos sociales con el propósito de adoptar la modalidad y régimen legal aplicable a las sociedades anónimas bursátiles y ajustarlos a las disposiciones de la LMV como una sociedad anónima bursátil, según consta en la escritura pública número 189,874 de fecha 23 de junio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el mismo folio mercantil electrónico que la escritura anterior, con fecha 30 de junio de 2016. El domicilio social de la Compañía se encuentra en la Ciudad de México. Se presentaron copias de los estatutos sociales ante la CNBV y la BMV y están disponibles para consulta en las oficinas de la BMV y la CNBV, el cual está disponible para su revisión en el sitio web www.bmv.com.mx.

Duración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen una duración indefinida.

Objeto social

El objeto primordial de la Compañía conforme a sus estatutos sociales, es el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de toda clase de inmuebles, incluyendo reparaciones, así como el arrendamiento, promoción y supervisión de toda clase de obras relacionadas con bienes inmuebles de carácter comercial, de oficinas, industrial, urbano, suburbano, incluyendo sin limitación, la operación y administración de centros comerciales y, en general, toda clase de obras civiles, incluyendo sin limitación, la construcción, el diseño y operación de centros comerciales por cuenta propia o de terceros.

Capital social y derechos de voto

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable y, en consecuencia, cuenta con un capital social fijo Clase I y un capital social variable Clase II. A la fecha de este Reporte Anual, el capital social total de la Compañía consta de 698,305,393 acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, Clase I, sin expresión de valor nominal, representan la parte fija del capital social y 658,723,379 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, Clase II, sin expresión de valor nominal, representan la parte variable del capital social. A esta fecha, el capital social autorizado de la Compañía asciende a la cantidad de Ps.7,836,838,620.26, del cual la cantidad de Ps. 3,573,422,695.47 se encuentra íntegramente suscrita y pagada.

En la fecha de la Oferta, el número de acciones (en circulación antes de la Oferta y aquellas a ser ofrecidas en la Oferta) ascendía a 391,319,603 de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 351,737,589 correspondían a la parte variable.

Con motivo de la Oferta, de las 166,319,603 Acciones ofrecidas en la misma, únicamente 92,827,903 Acciones se colocaron entre el público inversionista y, en consecuencia, la Compañía llevó a cabo la cancelación de las 73,491,700 Acciones restantes que no fueron suscritas ni pagadas.

Asimismo, el 21 de diciembre de 2017, de conformidad al plan de acciones para ejecutivos de Planigrupo, se asignaron 226,103 acciones que se conservaban en tesorería, equivalente a Ps.2.5 millones, las cuales se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan.

En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 fue de 318,054,006 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,471,992 correspondían a la parte variable.

Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2018, de conformidad al plan antes descrito se adjudicaron 357,596 acciones que se encontraban en tesorería las cuales equivalen a 4.0 millones y que se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan.

En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2019 fue de 318,411,602 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,829,588 correspondían a la parte variable.

En el futuro, la Compañía podría emitir capital social adicional. También se podrán emitir acciones con derechos de voto limitado o acciones sin derechos de voto. Esas acciones pueden representar hasta el 25.0% del capital social listado en la BMV y podrán emitirse con la previa autorización de la CNBV. Las restricciones que pueden imponerse al derecho de voto de estas acciones incluyen, entre otras, limitar el voto de sus tenedores a asuntos relacionados con algún cambio de objeto de la Compañía, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación. A la fecha de este Reporte Anual, no se había emitido ni estaba en circulación ninguna acción con derecho a voto limitado.

Durante el 2012 mediante resoluciones adoptadas por nuestros accionistas aumentamos nuestro capital social en Ps.1,016.0 millones, que nuestros accionistas aportaron para financiar nuestro crecimiento. En diciembre de 2015, mediante resoluciones unánimes de nuestros accionistas, se decretaron 2 reembolsos de capital con cargo al capital contable. El reembolso al accionista Fideicomisos Bross por la cantidad de Ps.19.2 millones; el reembolso al accionista Glider Desarrollos se realizó por la cantidad de Ps.68.3 millones.

Con fecha 28 de junio de 2016, llevamos a cabo la Oferta de hasta 166,319,603 Acciones representativas de la parte variable del capital social de la Compañía, a través de la BMV. En esa misma fecha, se hizo del conocimiento del público inversionista que, con motivo de la Oferta, únicamente se suscribieron y pagaron 92,827,903 Acciones representativas del capital social de la Compañía.

Con excepción de los movimientos señalados en el párrafo inmediato anterior y las resoluciones de accionistas mediante las cuales se aprobó la Fusión, no hemos tomado acción alguna a través de la cual el monto de nuestro capital social, el número o la clase de nuestras acciones se haya modificado.

A la fecha del presente Reporte Anual, el capital social de la Compañía es por un importe de Ps.7,836,838,620.26 y consistía de 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, sin expresión de valor nominal, del cual únicamente la cantidad de Ps.3,573,422,695.47 se encuentra íntegramente suscrita y pagada que corresponde a 318,411,602 acciones.

De manera simultánea con la reforma de nuestros estatutos sociales y la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil, nuestros accionistas aprobaron un aumento de Ps.178,670,550.07, equivalente a 15,920,528 acciones en tesorería, las cuales serán utilizadas para implementar nuestro plan de incentivos a largo plazo. Ver la sección “Administración – Plan de Incentivos a Largo Plazo”. Durante los últimos tres ejercicios sociales, no se ha pagado capital social de la Compañía en especie. A la fecha del presente Reporte Anual, no existe valor en circulación que sea convertible en capital social de la Compañía, ni posiciones abiertas que mantenga en instrumentos derivados, liquidables en especie cuyo subyacente sea acciones de la Compañía o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cuenta con la siguiente estructura en su capital social:

SERIES ACCIONARIAS	NÚMERO DE ACCIONES			VALOR TEÓRICO	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL EN CIRCULACIÓN	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO			
	FIJO	VARIABLE							
		LIBERADAS	TESORERÍA						
Única	39,582,014	-	-	\$11.22265229333330	\$444,215,180.19	-			
Única	-	278,829,588	379,893,791		\$3,129,207,515.28	\$4,263,415,924.79			
Subtotal	39,582,014	658,723,379			\$3,573,422,695.47	\$4,263,415,924.79			
TOTAL	698,305,393				\$7,836,838,620.26				

Cambios en el capital social y derechos de preferencia por aumentos de capital

Salvo determinadas excepciones relacionadas con acciones de tesorería, y la recompra de acciones de conformidad con las reglas de la LMV, todo aumento y disminución de la parte fija o variable del capital social de la Compañía deberá ser aprobado por la mayoría de los accionistas presentes en una asamblea general extraordinaria o una asamblea general ordinaria, respectivamente. En caso de aumento de capital social (salvo por ofertas públicas de acciones o reventa de acciones de tesorería como resultado de recompras de acciones realizadas de conformidad con las reglas de la LMV), los accionistas tienen el derecho a suscribir y pagar acciones nuevas emitidas como resultado de dicho aumento en proporción a su participación accionaria a dicha fecha. Véase – Derecho de suscripción preferente. De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, las sociedades que, directa o indirectamente, sean

controladas por la Compañía, no podrán a adquirir, directa o indirectamente, acciones u otros títulos de crédito que representen acciones de la Compañía, a menos que dichas acciones sean adquiridas a través de un fondo de inversión.

Asambleas de accionistas y quórum

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, las asambleas de accionistas pueden ser ordinarias, extraordinarias y especiales. Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté reservado expresamente para la asamblea extraordinaria y para la aprobación de cualquier tipo de operaciones celebradas con respecto a cualquier entidad controlada que, en un ejercicio fiscal, exceda del 20.0% o más de los activos consolidados de la Compañía de acuerdo con los estados financieros trimestrales más recientes. Las asambleas ordinarias se celebrarán cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social para aprobar, entre otras cuestiones, el informe del consejo de administración con respecto a los estados financieros, la designación o ratificación de los miembros del consejo de administración, en su caso, el decreto de dividendos y la determinación de los emolumentos de los consejeros.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnen para considerar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 182 de la LGSM, tales como cambio del objeto social, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación de la sociedad, cancelación de la inscripción de acciones en el RNV o de cualquier otro mercado de valores, modificaciones de los estatutos, y cualquier otro asunto que de conformidad con los estatutos sociales deba ser aprobado por una asamblea extraordinaria.

Son asambleas especiales de accionistas las que reúnen a los accionistas de una determinada serie o clase para considerar cualquier asunto que afecte a dichos accionistas pero no a los accionistas de otras series o clases.

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, el quórum requerido para una asamblea ordinaria de accionistas en primera convocatoria es cuando menos el 50.0% de las acciones representativas del capital social y sus resoluciones serán válidas si son adoptadas por el voto favorable de la mayoría de las acciones presentes o representadas en la asamblea. Las asambleas ordinarias de accionistas celebradas en virtud de segunda o ulterior convocatoria serán válidamente celebradas cualquiera que sea el número de acciones representadas en la asamblea, y sus resoluciones serán válidamente adoptadas por mayoría de votos. El quórum mínimo requerido para una asamblea extraordinaria de accionistas en primera convocatoria es del 75.0% de las acciones representativas del capital social y sus resoluciones serán válidas si son adoptadas por el voto favorable de al menos el 50.0% de las acciones representativas del capital social; las asambleas extraordinarias de accionistas celebradas en virtud de segunda o ulterior convocatoria serán válidamente celebradas con al menos el 50.0% de las acciones representativas del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por el voto favorable de las acciones que representen más del 50.0% de dicho capital social.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía, cuando menos 15 días naturales anteriores a la fecha establecida de la celebración de la asamblea. De conformidad con la legislación mexicana, los estatutos sociales exigen que toda la información sobre los asuntos que se someterán a la deliberación de la asamblea sea puesta a disposición a partir de la fecha de entrega del aviso de la asamblea. Cada publicación deberá de contener el lugar, hora, fecha y orden del día a ser discutido, así como la firma de la persona convocante.

Para tener el derecho de asistir a las asambleas de accionistas, los accionistas deberán encontrarse inscritos como tales en el libro de registro de acciones de la Compañía y presentar, cuando menos un día antes de la asamblea respectiva, las constancias que acrediten el depósito de sus acciones en una institución financiera, casa de bolsa o institución para el depósito de los valores. Contra la entrega de dichas constancias, la Compañía expedirá una constancia para asistir a la asamblea. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por apoderado con poder general o especial, o con carta poder conforme al formato que la Compañía distribuya 15 días previos a la celebración de la asamblea.

Derechos de los accionistas minoritarios

Los estatutos sociales de la Compañía establecen protecciones para los accionistas minoritarios. Los derechos de los accionistas minoritarios son los que deben otorgar las sociedades anónimas bursátiles de conformidad con la LMV.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% (diez por ciento) o más del capital social de la Compañía que tengan en lo individual o en conjunto (los “Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación”), tendrán derecho a designar y revocar en asamblea general de accionistas a 1 (un) miembro del consejo de administración y su suplente(s) (cualesquiera dichos miembros del consejo de administración, el “Consejero Designado por la Minoría”), pudiendo para ello celebrar acuerdos temporales de voto, que no requerirán autorización alguna para su celebración. Tal designación sólo podrá revocarse por los accionistas restantes cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 (doce) meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

La designación o elección de los miembros del consejo de administración que no se haga por los Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación, será realizada por la asamblea general ordinaria de accionistas por el voto favorable de la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto representativas del capital social que se encuentren presentes en la asamblea correspondiente (los “Consejeros Designados por la Mayoría”) de conformidad con lo establecido en estos estatutos sociales; en el entendido que los Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación únicamente tendrán derecho de designar al Consejero Designado por la Minoría, y no tendrán derecho de votar, y sus Acciones no serán contabilizadas para efectos de establecer un quórum de votación, en relación con la designación de todos los Consejeros Designados por la Mayoría. La mayoría de los Accionistas de la Compañía podrán en cualquier momento designar al menos a 9 (nueve) miembros del consejo de administración, los cuales serán en adición a los Consejeros Designados por la Minoría designados por los Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación; en el entendido, sin embargo, que en la medida que la mayoría de los Accionistas tengan la intención de designar a más de 9 (nueve) consejeros, los derechos de la minoría descritos en el párrafo inmediato anterior deberán de cumplirse en todo momento y, según resulte necesario, el número de los Consejeros Designados por la Mayoría deberá reducirse para permitir el ejercicio del derecho antes mencionado por cualquier Accionista Minoritario con Derecho de Designación (incluyendo los que resulten de un grupo que haya celebrado un acuerdo temporal).

Véase – Información del Mercado de Valores — Regulación del mercado y estándares para el registro de valores — Protecciones a los Accionistas Minoritarios.

Información a los accionistas

El consejo de administración es responsable de presentar la siguiente información a la asamblea general ordinaria de accionistas: (i) informes del comité de auditoría y prácticas societarias previamente sometidos al consejo de administración, (ii) los principales resultados de su revisión de los estados financieros de la Compañía (y, en su caso, de sus subsidiarias), (iii) dictamen del auditor externo, (iv) opinión del consejo de administración respecto del informe del director general, previamente sometida al consejo de administración, (v) un informe en que se expliquen las políticas principales y criterios contables utilizados en la elaboración de los estados financieros de la sociedad, y (vi) el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido conforme a lo previsto en la LMV.

Los estados financieros auditados y los estados financieros trimestrales no auditados de la Compañía deben darse a conocer de conformidad con las disposiciones generales de la LMV y las normas de carácter general emitidas por la CNBV, y deben estar a disposición del público en el sitio web de la BMV. También es obligatorio para la Compañía presentar un informe anual ante la BMV, el que también debe estar disponible en el sitio web de la BMV.

Facultades del Consejo de Administración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el consejo de administración tiene, entre otras cosas, el poder de determinar las estrategias de negocios, así como para vigilar la administración de la sociedad y sus subsidiarias, con base en la relevancia que dichas subsidiarias tienen con respecto a la situación financiera,

administrativa y legal de la sociedad. Este poder incluye el nombramiento y revocación del director general, así como la determinación de las políticas de remuneración del director general y otros directivos relevantes.

Facultades del Director General

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el director general cuenta con el poder de administrar y conducir y ejecutar los objetivos de negocios de acuerdo con las estrategias, políticas y lineamientos determinados y aprobados por el consejo de administración. Para cumplir con estas responsabilidades, el director general cuenta con poderes para actos de administración, pleitos y cobranzas y, con ciertas limitaciones, poderes para actos de dominio (de acuerdo con las disposiciones del consejo de administración). El director general es responsable, entre otras actividades, de (i) dar cumplimiento a las resoluciones de las asambleas de accionistas y del consejo de administración conforme a las instrucciones que, en su caso, le gire la propia asamblea o el consejo, (ii) difundir información relevante y eventos que deben de ser revelados al público de conformidad con lo previsto por la LMV, (iii) verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital realizadas por los accionistas, (iv) dar cumplimiento a los requisitos legales con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas, y (v) elaborar y presentar al consejo de administración los informes, estrategias de negocios y demás información conforme a la LMV.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

La Compañía cuenta con un comité de auditoría y prácticas societarias compuesto por tres miembros independientes de entre los miembros del consejo de administración. El presidente de dicho comité únicamente puede ser nombrado o removido por votación de los accionistas en una asamblea general ordinaria de accionistas. Las responsabilidades del comité de auditoría y prácticas societarias incluyen, entre otras:

- En materia de Auditoría: supervisar a los auditores externos, analizar los informes de auditoría elaborados por los contadores de la Compañía, informar al consejo de administración sobre los controles internos existentes, supervisar las operaciones de partes relacionadas, solicitar a los funcionarios la elaboración de informes cuando sea necesario, informar al consejo de administración cualquier irregularidad, supervisar las actividades de los funcionarios y presentar un informe anual al consejo de administración.
- En materia de Prácticas Societarias: dar opiniones al consejo de administración con respecto a las prácticas y operaciones administrativas, solicitar y obtener opiniones de terceros expertos independientes, convocar a asamblea de accionistas, brindar asistencia al consejo de administración en la elaboración de los informes anuales, y presentar un informe anual de actividades al consejo de administración.

Dividendos

Los estatutos sociales de la Compañía contemplan que la declaración y el pago de dividendos se decidan, sujeto a las limitaciones citadas en dichos estatutos, mediante el voto favorable de una mayoría de las acciones en circulación representadas en una asamblea general ordinaria de accionistas. Por ley, previo a la distribución de dividendos por parte de la Compañía, la misma está obligada a resguardar un 5.0% del total de las utilidades a un fondo legal hasta llegar a un total del 20.0% del capital social de la Compañía. Este fondo deberá de completarse en la misma forma cuando por cualquier motivo sea descompletado. Los accionistas de la Compañía podrán reservar y destinar fondos a otras reservas, incluyendo aquellos destinados para la recompra de acciones. En caso de encontrarse un saldo restante en los fondos, los mismos podrán ser distribuidos por la Compañía entre sus accionistas como dividendos. Todas las acciones en circulación al momento de decretarse el pago de dividendos o hacerse una distribución, tendrán derecho a participar en dichos dividendos o distribución.

Registro y Transmisión

La Compañía ha inscrito ante el RNV la totalidad de las acciones conforme a las disposiciones de la LMV.

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, las acciones deberán estar depositadas en todo momento en el Indeval. Los accionistas podrán poseer dichas acciones, directa o indirectamente, en forma de títulos físicos, o indirectamente a través de registros en las instituciones que mantengan cuentas en Indeval. Indeval es el tenedor registrado de dichas acciones. Dicha institución expedirá constancias de depósito de sus acciones a los accionistas que se lo soliciten. La sociedad lleva un libro de registro de acciones y únicamente reconocerá como accionistas a quienes se encuentren inscritos en dicho libro o exhiban constancias de depósito expedidas por el Indeval o por algún participante en Indeval.

Recompras de acciones

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, la Compañía se encuentra facultada para recomprar temporalmente acciones representativas de su capital social al valor en que se encuentren en el mercado al momento de la adquisición. Los derechos económicos y de voto de las acciones recompradas no podrán ejercerse debido a que dichas acciones no se encuentran suscritas y pagadas, ni podrán contabilizarse para efecto de establecer quórum o porcentaje de votación en las asambleas de la Compañía.

De conformidad con la LMV, la recompra de las acciones de la Compañía únicamente podrá llevarse a cabo si se cumplen, entre otros requisitos, las siguientes reglas (i) que se realice a través de la BMV (salvo por ofertas públicas y subastas autorizadas) a precios de mercado, y (ii) si la compra se realiza con cargo al capital contable o capital social de la Compañía, siempre y cuando la misma se encuentre al corriente con sus obligaciones de los instrumentos de deuda emitidos inscritos en el RNV.

Adquisición de acciones por las subsidiarias de la Compañía

Las subsidiarias de la Compañía no podrán adquirir o invertir directa o indirectamente en acciones representativas del capital de la Compañía, salvo que la adquisición respectiva se efectúe a través de un plan de opción de compra de acciones para empleados de conformidad con lo dispuesto por la LMV.

Amortización de acciones

Sujeto a la aprobación de la asamblea extraordinaria de accionistas de la Compañía, las acciones representativas del capital social de la misma podrán amortizarse mediante: (i) una reducción del capital social o (ii) la amortización con utilidades retenidas. Tratándose de una reducción de capital social de la Compañía la misma se efectuará en forma proporcional entre todos los accionistas. Para el caso de la amortización con utilidades retenidas la misma se efectuará mediante una oferta pública de adquisición a través de la BMV, al precio de mercado de dichas acciones, en los términos de la ley y las condiciones aprobadas por la asamblea extraordinaria de accionistas o, en su caso, el consejo de administración de la Compañía si dicha facultad es delegada por los accionistas.

Disolución y liquidación

En caso de disolución de la Compañía, la asamblea extraordinaria nombrará a uno o varios liquidadores para que concluyan los asuntos de la misma. Todas las acciones totalmente pagadas y en circulación al momento de la liquidación tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe como resultado de la misma.

Derecho de suscripción preferente

Conforme a la ley mexicana y los estatutos sociales de la Compañía, los accionistas tienen derechos de suscripción preferente respecto de todas las emisiones de acciones o aumentos capital social, salvo por ciertas excepciones. Generalmente, si la Compañía emite acciones de capital social adicionales, los accionistas tienen derecho a suscribir el número de nuevas acciones de la misma serie que resulte suficiente para que dicho tenedor pueda conservar su mismo porcentaje de participación accionaria en acciones de dicha serie. Los accionistas deberán ejercer sus derechos de preferencia en los períodos que se establezcan en la asamblea que apruebe la emisión de acciones adicionales en cuestión. Este periodo no podrá ser menor a 15 días naturales después de la publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía.

Conforme a las leyes mexicanas, los accionistas no podrán renunciar a su derecho de preferencia de manera anticipada y los derechos de preferencia no pueden ser representados por un instrumento que sea negociable independientemente de la acción correspondiente. Los derechos de preferencia no aplican a: (i) acciones que resulten de la fusión de la Compañía, (ii) acciones emitidas en relación con la conversión de títulos de valores convertibles, cuya emisión haya sido aprobada por los accionistas, (iii) acciones emitidas en relación con la capitalización de cuentas especificadas en el balance general, (iv) la colocación de acciones depositadas en la tesorería como resultado de la recompra de dichas acciones por parte de la Compañía en la BMV, o (v) acciones que serán colocadas como parte de una oferta pública de conformidad con el artículo 53 de la LMV, en caso de que la emisión de dichas acciones haya sido aprobada en una asamblea general de accionistas.

Es posible que los accionistas extranjeros no puedan ejercer los derechos de suscripción preferente en caso de futuros aumentos de capital, salvo que se cumplan ciertas condiciones. La Compañía no está obligada a adoptar ninguna medida para permitir dicho ejercicio.

Suspensión de cotización o cancelación del registro de las acciones en el RNV

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV o si dicha inscripción es cancelada por la CNBV, la Compañía estará obligada a llevar a cabo una oferta pública de compra con respecto a la totalidad de las acciones que se encuentren en circulación, que sean propiedad de accionistas minoritarios, antes de proceder con dicha cancelación. Dicha oferta únicamente será extensiva a aquellas personas que no pertenezcan al grupo de accionistas que ejerce el control de la Compañía. Los accionistas que tienen el “control”, según se define en la LMV, son aquellos que tienen la capacidad de: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o de nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50.0% del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que si al concluir la oferta pública de compra aún existen acciones en manos del público inversionista, la misma estará obligada a constituir un fideicomiso con una duración de por lo menos seis meses y a aportar a dicho fideicomiso recursos por un monto suficiente para adquirir, al mismo precio ofrecido en la oferta pública de compra, la totalidad de las acciones que se encuentren en manos del público inversionista y que no se hayan vendido como resultado de la oferta.

A menos que la CNBV autorice lo contrario, el precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre (i) el promedio ponderado de los precios de cierre de dichas acciones en la BMV durante los últimos 30 días de operación, y (ii) el valor en libros de dichas acciones reportado en el último reporte trimestral presentado ante la CNBV y la BMV.

La cancelación de la inscripción en forma voluntaria estará sujeta entre otros, a (i) la previa autorización de la CNBV, y (ii) la autorización de al menos el 95.0% de las acciones representativas del capital social, reunidas en una asamblea general extraordinaria de accionistas.

Restricciones a ciertas transmisiones

Sujeto a ciertas excepciones (incluyendo aquellas aplicables a las transferencias o adquisiciones u otras operaciones por o entre nuestros accionistas actuales), (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.9% o más de la totalidad de nuestras Acciones, directa o indirectamente, o (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Emisora o una participación de cuando menos el 20.0% en nuestro capital social; sin la aprobación previa del Consejo de Administración. Si el umbral anterior de 9.9% es excedido, cualquier adquisición subsecuente que represente un 2.0% o más debe ser notificada a nuestro Consejo de Administración y no requerirá la aprobación de nuestro Consejo de Administración, salvo que con dicha adquisición se alcance un porcentaje igual o superior al 20.0% de nuestro capital social. En cualquiera de los supuestos anteriores, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud de autorización

correspondiente, contados a partir de la fecha en que el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 66.0% de los miembros (sin conflicto de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100.0% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV y a la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto o similar, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 15.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se adquieren Acciones o se celebran acuerdos de voto sin el consentimiento previo y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá, entre otras cosas, adoptar las siguientes medidas: (i) siempre que sea posible, revertir las operaciones que se llevaron a cabo con restituciones recíprocas entre las partes de dichas operaciones, o (ii) llevar a cabo la venta de las Acciones que se adquirieron a un tercero autorizado por el Consejo de Administración y a un precio mínimo autorizado por el mismo Consejo de Administración. Adicionalmente, de conformidad con lo estatutos sociales de la Compañía, dichas Acciones no otorgarán derechos de voto en ninguna asamblea de accionistas.

La disposición antes descrita sólo podrá eliminarse de nuestros estatutos sociales o modificarse, mediante la resolución favorable de (i) hasta el tercer aniversario de la fecha de la Oferta, los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 95.0% de las Acciones en circulación en ese momento, o (ii) en cualquier momento a partir del tercer aniversario de la fecha de la Oferta, por el voto favorable de los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 66.0% de las Acciones, en cada caso, al momento de aprobarse la eliminación o modificación de que se trate.

Nuestros estatutos sociales también prevén que la totalidad de nuestros consejeros nombrados en la fecha de la Oferta, permanecerán en su encargo durante un periodo de tres años y que a partir de que hubiera transcurrido dicho periodo de tres años, una tercera parte de los mismos serán sujetos de ratificación o remoción de manera anual, permaneciendo en su cargo las dos terceras partes restantes, en el entendido que las fracciones que resulten de calcular dicha tercera parte, de haberlas, deberán ser redondeadas hacia abajo. Esta disposición tiene como efecto que nuestro Consejo de Administración no pueda removese durante un periodo inicial de tres años y, a partir de esa fecha, que no pueda removese en su totalidad sino una vez transcurridos tres años, todo lo cual podría inhibir una oferta pública de compra para adquirir el control de la Compañía.

Para los efectos anteriores, se deberá presentar solicitud de autorización por escrito dirigida al presidente y al secretario del consejo de administración de la Compañía. El consejo de administración deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la fecha en que se le someta la solicitud correspondiente o de la fecha en que reciba la totalidad de la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso. Dicha solicitud deberá contener al menos la información siguiente: (i) el número y clase de las acciones emitidas por la Compañía que sean propiedad de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la adquisición; (ii) el número y clase de las acciones o derechos sobre las mismas, materia de la adquisición; (iii) la identidad y nacionalidad de cada uno de los potenciales adquirentes; (iv) las razones y objetivos para la adquisición, incluyendo si existe la intención de adquirir una influencia significativa (según dicho término se define en la LMV) o el control (según dicho término se define en los estatutos sociales) de la Compañía.; (v) si el adquirente potencial tiene algún interés, directo o indirecto, en algún competidor o persona relacionada con un competidor; (vi) si el adquirente potencial tiene la facultad de adquirir las Acciones o celebrar el acuerdo de voto; (vii) el origen de los recursos económicos que pretenda utilizar para la adquisición y, si dichos recursos provienen de algún financiamiento, la identidad y nacionalidad de la persona que provea el financiamiento y la documentación que evidencie el acuerdo de financiamiento respectivo y los términos y condiciones de dicho financiamiento; (viii) la identidad y nacionalidad de la institución financiera que provea el

financiamiento; y (ix) copia del proyecto de folleto informativo o documento similar, que tenga la intención de utilizarse para la adquisición.

Las medidas descritas anteriormente no aplicarán a las siguientes transmisiones: (a) las adquisiciones de Acciones que se realicen por vía sucesoria, (b) la adquisición de Acciones que realicemos nosotros o por parte de los fideicomisos nosotros constituyamos, (c) la afectación de Acciones a un fideicomiso de control o entidad similar que realicen en cualquier momento en el futuro nuestros accionistas que hubieren tenido participación en el capital social de la Compañía inmediatamente antes de nuestra oferta pública inicial, o (d) cualquier acuerdo temporal entre accionistas que tenga como propósito que un bloque del 10.0% (diez por ciento) o más de las Acciones en circulación designe a un consejero en cualquier asamblea de accionistas.

Oferta pública de compra

De conformidad con lo dispuesto por la LMV, cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir directa o indirectamente, a través de una sola operación o una serie de operaciones relacionadas, el control de la Compañía (o el 20.0% o más de las acciones en circulación de la misma), requerirá de la aprobación del Consejo de Administración de la Compañía como se muestra anteriormente y de los accionistas, para realizar una oferta pública de compra del 100.0% de las acciones en circulación a los precios establecidos anteriormente. Los estatutos sociales de la Compañía definen el término “control” como: (i) la facultad de imponer, directa o indirectamente, por cualquier medio, resoluciones o decisiones, o de vetar decisiones en una asamblea de accionistas, (ii) la facultad de nombrar a la mayoría de los consejeros, (iii) mantener la titularidad y tener el derecho de votar Acciones que representen el 50.0% (cincuenta por ciento) o más de las Acciones de la Compañía, o (iv) la facultad de dirigir, determinar, influir, vetar o impedir, directa o indirectamente, las políticas o decisiones del Consejo de Administración o de la administración de la Compañía, ya sea a través de la propiedad de Acciones, por contrato o convenio, escrito o verbal, o por cualquier otro medio.

En caso de que se realice dicha oferta, el consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría y prácticas societarias y, en su caso, de un experto independiente, deberá emitir su opinión en cuanto al precio de oferta. Antes de rendir dicha opinión, el consejo de administración puede solicitar la opinión de un perito tercero independiente. Los miembros del consejo de administración y el director general de la Compañía estarán obligados a revelar al público el número de acciones pertenecientes a los mismos que en su caso venderán con motivo de dicha oferta.

Otras disposiciones

Capital variable

La Compañía podrá emitir acciones representativas tanto de su capital fijo como de su capital variable. A diferencia de la emisión de acciones representativas de la parte fija, la emisión de acciones representativas de la parte variable no requiere la reforma de los estatutos sociales pero debe ser aprobada por mayoría de votos de los accionistas.

Pérdida de acciones

En cumplimiento de lo dispuesto por la ley, los estatutos de la Compañía establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones de las que sean propietarios, así como de los derechos, las concesiones, las participaciones o los intereses de que la Compañía sea titular, y de los derechos y las obligaciones que se deriven de los contratos en los que la Compañía sea parte con el gobierno mexicano. Se considerará que los accionistas extranjeros han convenido en no invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder sus acciones en beneficio de la nación. La ley exige que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades mexicanas que permitan la participación de inversionistas extranjeros en su capital social, salvo que dichos estatutos sociales o la ley aplicable prohíban la participación de inversionistas extranjeros en el capital social.

Conflicto de intereses

De conformidad con la LGSM, cualquier accionista de la Compañía que en una determinada operación tenga un interés contrario al de la Compañía deberá abstenerse de participar en las deliberaciones sobre dicha operación y votar con respecto a la misma. La violación de esta disposición puede dar lugar a responsabilidad por los daños que se causen a la Compañía si la resolución respectiva no se hubiese aprobado sin el voto de dicho accionista.

Derecho de separación

En cumplimiento a lo dispuesto en la LGSM, en los casos en que los accionistas de la Compañía aprueben el cambio de objeto, nacionalidad o transformación, cualquier accionista con derecho a voto que haya votado en contra de dicho cambio, podrá retirar sus acciones al valor en libros reportado en los estados financieros más recientes aprobados por la asamblea, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea que aprobó dicho cambio.

(xiii) Dividendos y política de dividendos

El decreto de dividendos y el monto pagadero de dividendos y los términos aplicables al pago de los mismos, requiere del voto favorable de la mayoría de los accionistas presentes en una Asamblea General de Accionistas, con base en la recomendación que haga el Consejo de Administración. De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Compañía solamente puede pagar dividendos (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de las utilidades netas anuales hasta que el importe de dicha reserva legal (que a la fecha del presente Reporte Anual, asciende a Ps.51.1 millones, equivalente a un 1.2%) del capital social sea igual al 20.0% de nuestro capital social. La reserva se incrementó en Ps.18.6 millones mediante resolución adoptada en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas, celebrada el pasado 3 de junio de 2020, sobre los resultados del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019. Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

La Compañía no cuenta con una política de dividendos. En caso de que en un futuro la Compañía adopte cualquier política relativa al pago de dividendos, la misma estará sujeta a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía, la legislación aplicable y dependerá de una serie de factores, incluyendo los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así como los términos y condiciones de los instrumentos que rijan su deuda y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen relevantes, todos los cuales podrían limitar su capacidad para pagar dividendos. No obstante, la administración de la Compañía busca mantener como directriz para la recomendación del pago de dividendos, el equilibrio entre la reinversión de utilidades para expansión y crecimiento y la distribución de dichas utilidades a los accionistas de la Compañía.

En virtud de que la Compañía es una sociedad controladora, sus ingresos y, por lo tanto, su capacidad para pagar dividendos, dependen del decreto y pago de dividendos y otras distribuciones por parte de sus subsidiarias. El pago de dividendos u otras distribuciones por las subsidiarias de la Compañía depende a su vez de los resultados de operación, la situación financiera y los programas de inversión en activos de sus subsidiarias, así como de otros factores que sus respectivos órganos de administración estimen relevantes.

Asimismo, la capacidad de la Compañía para decretar dividendos en favor de sus accionistas podría estar limitada bajo contratos o instrumentos de crédito que la Compañía o sus subsidiarias celebren en el futuro, lo cual afectaría en forma adversa y significativa la posibilidad de que la Compañía lleve a cabo el pago de dividendos.

Actualmente, los Accionistas Principales ejercen y después de la Oferta seguirán ejerciendo influencia significativa en la decisión de todos los asuntos relacionados con la aprobación de una política de pago de dividendos y la aprobación del pago de dividendos.

3) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Esta información financiera seleccionada debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados de la Compañía y con las secciones tituladas “Presentación de información financiera” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”. La información contenida en las siguientes tablas se deriva de los Estados Financieros incluidos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros de la Compañía, incluidos en este Reporte Anual se prepararon de conformidad con las NIIFs emitidas por el IASB.

Los estados consolidados de resultados incluyen las operaciones de las entidades consolidadas desde la fecha en que cada entidad fue constituida o adquirida por la Compañía. Para mayor información ver Nota 1 de los Estados Financieros Consolidados.

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(En miles de Pesos)		
Estado consolidado de resultados:			
Ingresos por:			
Rentas	1,466,409	1,381,841	1,155,712
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	26,227	20,490	18,215
Otros	18,710	7,243	948
Total de ingresos.....	<u>1,511,346</u>	<u>1,409,574</u>	<u>1,174,875</u>
Costos y gastos de operación:			
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(231,532)	(238,822)	(181,369)
Gastos de administración inmobiliarios	(19,735)	(19,991)	(19,718)
Sueldos y salarios.....	(215,607)	(197,154)	(180,591)
Gastos generales y de administración.....	(146,105)	(112,793)	(108,302)
Recuperación de cartera previamente deteriorada	7,099	4,442	-
Depreciación y amortización.....	(27,554)	(22,527)	(10,332)
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	258,426	(35,177)	(21,619)
Total de costos y gastos	<u>(375,008)</u>	<u>(622,037)</u>	<u>(521,931)</u>
Utilidad de operación.....	<u>1,136,338</u>	<u>787,537</u>	<u>652,944</u>
Ingresos (costos) financieros:			
Gasto por intereses	(651,524)	(639,630)	(509,836)
Gastos por intereses arrendamiento	(6,371)	(7,892)	-
Ingreso por intereses	21,848	24,596	37,536
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(51,780)	(30,939)	(29,740)
Pérdida cambiaria, neta	(191)	(596)	(1,437)
Costo financiero, neto	<u>(688,018)</u>	<u>(654,461)</u>	<u>(503,477)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	<u>117,790</u>	<u>88,460</u>	<u>199,473</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad.....	<u>566,110</u>	<u>221,536</u>	<u>348,940</u>
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal	(69,879)	(65,222)	(66,551)
Diferidos	(108,156)	17,195	(50,647)
Total de impuestos a la utilidad.....	<u>(178,035)</u>	<u>(48,027)</u>	<u>(117,198)</u>
Utilidad neta consolidada del año.....	<u>388,075</u>	<u>173,509</u>	<u>231,742</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos:			
Partidas que pueden reclasificarse a resultados - efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	503	-	-
Resultado Integral	<u>388,578</u>	<u>173,509</u>	<u>231,742</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía.....	371,860	164,316	198,609
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(10,932)	(8,009)	18,423
Participación no controladora	27,147	17,202	14,710

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
(En miles de Pesos)			
Resultado Integral atribuible a:			
Accionistas de la compañía.....	372,363	164,316	198,609
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(10,932)	(8,009)	18,423
Participación no controladora	27,147	17,202	14,710

	Al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
(En miles de Pesos)			

Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

Activo

Activo circulante:

Efectivo y equivalentes de efectivo	404,468	273,862	330,627
Cuentas por cobrar, neto	6,547	16,488	26,122
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	205,780	232,521	259,048
Pagos anticipados	125,040	145,591	182,548
Total del activo circulante	741,835	668,462	798,345

Activos no circulantes:

Efectivo restringido	116,533	118,531	107,071
Pagos anticipados	-	18,112	18,420
Instrumentos financieros derivados	2,721	51,836	48,253
Inversión en compañías y fideicomisos asociados	646,546	578,379	520,445
Otras inversiones permanentes	14,550	14,550	14,550
Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto	53,915	71,809	75,097
Propiedades de inversión	12,802,989	12,461,482	12,366,520
Impuestos a la utilidad diferidos	205,713	113,160	199,950
Derechos de uso de arrendamiento	16,107	14,297	-
Otros activos no circulantes, neto	48,644	48,414	47,562
Total del activo no circulante	13,907,718	13,490,570	13,397,868
Total del activo	14,649,553	14,159,032	14,196,213

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:

Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	85,302	117,346	101,076
Proveedores y otras cuentas por pagar	100,819	76,132	95,244
Impuestos por pagar y gastos acumulados	87,420	92,855	164,696
Participación de los trabajadores en la utilidad	316	285	93
Anticipo de rentas	48,632	10,699	16,057
Impuestos a la utilidad	12,530	21,578	3,544
Pasivo por arrendamiento	8,132	7,832	-
Provisiones	12,636	25,874	-
Total del pasivo circulante	355,787	352,601	380,710

Pasivo no circulante:

Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,328,184	6,352,417	6,307,760
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	235,478
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	3,538	8,050	-
Ingresos diferidos	33,340	26,887	37,582
Depósitos en garantía	92,358	87,540	80,617
Obligaciones por beneficios al retiro	603	752	692
Impuestos a la utilidad diferidos	644,306	443,597	547,582
Provisiones a largo plazo	-	-	25,874
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,023,552	1,113,989	1,215,901
Total del pasivo no circulante	8,361,359	8,268,710	8,451,486
Total del pasivo	8,717,146	8,621,311	8,832,196

Capital Contable:

Participación controladora	4,254,423	4,254,423	4,253,709
Pagos basados en acciones	50,549	32,355	14,223
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	1,119,040	747,180	596,174
Otros resultados integrales	503	-	-
Participación controladora	5,424,515	5,033,958	4,864,106
Participación no controladora	507,892	503,763	499,911
Total del capital contable	5,932,407	5,537,721	5,364,017
Total del pasivo y capital contable	14,649,553	14,159,032	14,196,213

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
(en miles de Pesos)			
Otra información:			
NOI ⁽¹⁾	1,211,658	1,108,207	935,893
EBITDA	1,223,340	859,097	831,572
EBITDA Ajustado ⁽²⁾	899,095	837,349	684,895
FFO ⁽³⁾	199,349	156,497	144,607
FFO Ajustado ⁽⁴⁾	156,354	105,494	122,287
GLA Total (m ²)	806,000	806,000	780,000
Tasa de ocupación ⁽⁵⁾	94%	94%	94%

- (1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.
- (2) El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de gana en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.
- (3) El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada, *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- (4) El FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- (5) La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2019 no contempla una de nuestras propiedades, Ciudadela Urban Village.

	2019	2018	2017
(miles de pesos Mexicanos)			
Ingresos por rentas y contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	1,514,984	1,402,331	1,173,927
Menos, gastos de administración mantenimiento y seguridad	(250,230)	(238,822)	(181,369)
Menos, sueldos y salarios del personal operativo	(53,096)	(55,302)	(56,665)
NOI	1,211,658	1,108,207	935,893
Margen de NOI	80.0%	79.0%	79.7%

La información financiera de la cual se desprenden las métricas del desempeño de las operaciones de Planigrupo descritas en la tabla anterior, ha sido objeto de algunas reclasificaciones en el estado consolidado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2019. Lo anterior con el objeto de mejorar la comparabilidad en la información financiera representativa de las operaciones de Planigrupo.

	Año terminado el 31 de diciembre		
	2019	2018	2017
	(miles de pesos Mexicanos)		
Utilidad neta consolidada	388,075	173,509	231,742
Gasto por intereses	651,524	639,630	509,836
Gasto por impuestos a la utilidad	178,035	48,027	117,098
Depreciación y amortización	27,554	22,527	10,332
Ingreso por intereses	(21,848)	(24,596)	(37,536)
EBITDA	1,223,340	859,097	831,472
Más (menos) disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	(258,426)	35,177	21,619
Más efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	51,780	30,939	29,740
Más (menos) pérdida (utilidad) cambiaria, neta	191	596	1,437
Menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	(117,790)	(88,460)	(199,473)
EBITDA Ajustado	899,095	837,349	684,895
Margen de EBITDA Ajustado	59.3%	59.7%	58.3%

	Año terminado el 31 de diciembre		
	2019	2018	2017
	(miles de pesos Mexicanos)		
Utilidad neta consolidada	388,075	173,509	231,742
Más depreciación y amortización	27,554	22,527	10,332
Más efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	51,780	30,939	29,740
Más disminución (menos incremento) en el valor razonable de las propiedades de inversión.	(258,426)	35,177	21,619
Menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados.	(117,790)	(88,460)	(199,473)
Más (menos) gasto por impuestos a la utilidad diferidos	<u>108,156</u>	<u>(17,195)</u>	<u>50,647</u>
FFO	199,349	156,497	144,607
Gastos recurrentes de capital	(42,995)	(51,003)	(22,220)
FFO Ajustado	156,354	105,494	122,287

b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Somos una empresa de desarrollo internalizada, por lo que no cuenta con líneas de negocio distintas al desarrollo de centros comerciales, como probablemente tendrían otros emisores cuyo negocio estuviera diversificado entre distintos rubros. La Emisora, por la naturaleza de su negocio, no cuenta con ventas de exportación. Los centros comerciales en operación están localizados en 18 estados y en 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. La Emisora todavía no cuenta con operaciones que se concentren en una región en particular de la República Mexicana. No obstante, a fin de establecer su exposición al riesgo de crédito, la Emisora ha clasificado su riesgo para cuentas por cobrar a clientes dependiendo de si se encuentran en el Norte, Centro y Sur.

c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Favor de referirse al apartado “Deuda” dentro de la sección “Información financiera - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora” del presente Reporte Anual.

d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el “Resumen de la Información Financiera”, “Información Financiera Seleccionada” y nuestros Estados Financieros y las notas a los mismos, los cuales han sido incluidos como anexos en este Reporte Anual. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual es presentada en Pesos a las fechas que se indican y ha sido preparada de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o por sus siglas en inglés, “IASB”).

Este Reporte Anual contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, sin limitación, aquellos comentados más adelante y en otras partes de este Reporte Anual, particularmente en las secciones “Factores de Riesgo” y “Declaraciones a Futuro”. Es importante que los inversionistas consideren cuidadosamente la información contenida en esta sección y la sección de “Factores de Riesgo” antes de invertir en nuestras Acciones.

Descripción General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 44 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México; 36 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales también somos propietarios y está en proceso de estabilización, lo que nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 806,000 m² y una edad promedio de 12 años; considerando el GLA del centro comercial en proceso de estabilización nuestro GLA Total ascenderá a aproximadamente 814,000 m²; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del 70.0% de nuestro GLA está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, tiendas de ropa, salas de cine, comida y restaurantes, entre otros, los cuales ofrecen actividades, servicios o bienes que consideramos son más resistentes a los efectos posibles del comercio electrónico en nuestra industria. Considerando únicamente nuestras 35 propiedades estabilizadas, al 31 de diciembre de 2019 nuestro portafolio estaba arrendado en un 94.1%, contábamos con más de 2,300 locales arrendados y aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,050 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2019, éramos propietarios de una participación de control respecto de 33 propiedades y manteníamos participaciones no controladoras en 3 propiedades adicionales, todas las cuales operamos. De estas 36 propiedades, 35 están estabilizadas (incluyendo una propiedad que actualmente se encuentra en proceso de remodelación) y una en etapa de estabilización. De nuestras 35 propiedades en operación y estabilizadas, 33 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 15,000 y 35,000 m².

Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 57.5% de nuestro GLA está arrendado

a tiendas ancla, que típicamente tienen períodos de arrendamiento mayores de 5 a 10 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo en condiciones normales.

La siguiente tabla resume nuestras adquisiciones y aperturas de centros comerciales desde el 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2019:

Año	Centro Comercial	Adquisición / Desarrollo	SBA Total ⁽¹⁾	% de Participación
2012	Paseo Santa Catarina	Adquisición	37,605	100.0%
2013	Paseo Puebla	Desarrollo	10,747	70.0%
2013	Plaza Bella Anáhuac	Adquisición	27,306	100.0%
2013	Plaza Real Saltillo	Adquisición	16,506	100.0%
2013	Plaza Las Haciendas	Adquisición	16,480	100.0%
2013	Plaza Real Reynosa	Adquisición	35,856	100.0%
2013	Macroplaza Insurgentes	Adquisición	54,872	40.0%
2013	Plaza Bella Mexiquense	Adquisición	18,774	100.0%
2013	Mall Plaza Lincoln	Adquisición	28,143	100.0%
2013	Plaza Monumental	Adquisición	17,204	100.0%
2013	Plaza Palmira	Adquisición	29,655	100.0%
2013	Gran Plaza Cancún	Adquisición	26,643	100.0%
2013	Plaza Nogalera	Adquisición	41,889	100.0%
2013	Plaza Bella Huinalá	Adquisición	15,577	100.0%
2013	Plaza Universidad	Adquisición	17,298	100.0%
2013	Macroplaza Oaxaca	Desarrollo	26,347	100.0%
2014	Walmart Ensenada	Adquisición	9,939	100.0%
2014	Walmart San José del Cabo	Adquisición	9,891	100.0%
2014	Centro Comercial López Mateos	Adquisición	22,039	100.0%
2014	Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Adquisición	51,281	100.0%
2014	Centro Comercial Lago Real	Adquisición	26,186	100.0%
2014	Macroplaza del Valle	Adquisición	34,400	100.0%
2014	Centro Comercial Paseo Reforma	Adquisición	40,981	100.0%
2014	Centro Comercial Puerta de Hierro	Adquisición	16,299	100.0%
2014	Plaza Reynosa	Adquisición	10,745	100.0%
2014	Plaza San Juan	Adquisición	7,473	100.0%
2014	Paseo Alcalde	Desarrollo	12,212	100.0%
2014	Macroplaza San Luis	Desarrollo	19,010	100.0%
2015	Paseo Solidaridad	Desarrollo	13,077	100.0%
2014	Paseo Hipódromo	Desarrollo	7,478	100.0%
2015	Urban Village en Garza Sada	Desarrollo	27,961	100.0%
2016	Plaza Bella Ramos Arizpe	Adquisición	15,583	100.0%
2017	Punto San Isidro	Adquisición	7,958	100.0%
2017	Punto Oriente	Adquisición	18,603	100.0%

⁽¹⁾ SBA Total representa el área total de cada centro comercial con independencia de nuestra participación en el vehículo propietario de cada centro comercial.

Factores que pueden influir en nuestros resultados de operación futuros

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio está íntimamente ligado a las condiciones económicas generales de México, y en menor medida, Estados Unidos y otros países, en general. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestra cartera inmobiliaria y nuestra capacidad para implementar nuestras estrategias de negocios pueden verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y globales. La condición de los mercados

inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclica y está relacionada con la percepción de los inversionistas sobre el panorama económico general. Las tasas de interés en disminución, la disminución de la demanda de inmuebles o los períodos de desaceleración económica general o de recesión han tenido un impacto negativo directo sobre el mercado inmobiliario en el pasado y la recurrencia de estas condiciones podría resultar en una disminución en nuestros ingresos.

Todas nuestras operaciones se llevan a cabo en México y dependen del desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación pueden verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, inflación, tasas de interés, cambios en la regulación, tributación, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en o que afecten a México, sobre los cuales no tenemos ningún control. Las disminuciones en las tasas de crecimiento de la economía mexicana, los períodos de crecimiento negativo y/o incrementos en las tasas de inflación o de interés podrían resultar en una menor demanda por nuestros servicios, una disminución en el precio real de nuestros servicios o un menor margen en los mismos.

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado períodos prolongados de debilidad y deterioro en las condiciones económicas. No podemos asegurar que estas condiciones económicas no se repetirán en el futuro o que de repetirse no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Conforme a las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (“INEGI”) en 2016 el PIB se incrementó en 2.4%, mientras que la inflación alcanzó 3.4%. En 2017, el PIB creció en aproximadamente 2.3% y la inflación fue de 6.8%. En 2018 el PIB creció en aproximadamente 2.0% y la inflación fue de 4.8%, mientras que en 2019 el PIB creció en 1.5% y la inflación fue de 2.83%. En 2017, 2018 y 2019 la tasa de desempleo en México fue de 3.4%, 3.4% y 3.5% respectivamente.

De acuerdo con el Banco de México el Peso, en relación con el dólar y en términos nominales, en el 2016 el Peso se depreció en un 19.2%, en el 2017 se apreció en un 4.5%, en el 2018 se apreció en un 0.3% mientras que al 31 de diciembre de 2019 el Peso se apreció 4.1% respecto al mismo periodo del año anterior.

Ingresos por arrendamiento. Nuestra principal fuente de ingresos son los pagos de rentas recibidos de nuestros clientes al amparo de arrendamientos operativos. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestra cartera inmobiliaria depende principalmente de nuestra capacidad para (i) mantener o incrementar nuestras actuales tasas de ocupación de espacio arrendando, (ii) arrendar espacio que actualmente se encuentra desocupado y espacio que estará disponible a la terminación de ciertos contratos de arrendamiento, (iii) desarrollar nuevas propiedades, (iv) ampliar la superficie de propiedades existentes, y (v) adquirir nuevas propiedades. El monto de ingresos por arrendamiento generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios al amparo de los contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad para aumentar las rentas de nuestras propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que operamos también podrían tener un impacto en nuestros ingresos por arrendamiento futuros.

Vencimiento de los Arrendamientos. Nuestra capacidad para arrendar rápidamente el espacio arrendable disponible al vencimiento de nuestros arrendamientos tiene un impacto en nuestros resultados de operación y dependerá de las condiciones económicas y competitivas de los mercados en los que operamos, así como de lo atractivas que resulten nuestras propiedades individuales a potenciales clientes. Al 31 de diciembre de 2019, nuestros arrendamientos con vencimiento programado para el 2020 representan 17.0% de nuestra SBA Total y 22.7% de los ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Condiciones de Mercado. Planeamos continuar buscando oportunidades de inversión en México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones en los mercados mexicanos podrían impactar en nuestro desempeño general. La caída futura en la economía regional que afecte los mercados en los que estamos enfocados o una caída en el sector comercial inmobiliario que afecte nuestra capacidad para celebrar nuevos arrendamientos o volver a arrendar espacio existente conforme esté disponible, la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus obligaciones conforme a sus contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o la quiebra de nuestros arrendatarios, podrían afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener los índices de ocupación en nuestras propiedades.

Ambiente Competitivo. Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores y administradores de inmuebles comerciales en México, muchos de los cuales son propietarios o podrían buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. En el futuro, un aumento en la competencia podría resultar en que tengamos que competir por oportunidades para adquirir inmuebles y los términos en que los adquirimos y podríamos vernos desplazados por nuestros competidores. Adicionalmente, la competencia puede afectar los índices de ocupación de nuestras propiedades y, por lo tanto, nuestros resultados financieros, y podríamos vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que cobramos actualmente o a ofrecer descuentos sustanciales en las rentas, mejoras para los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario con el fin de retener arrendatarios al vencimiento de nuestros arrendamientos.

Gastos de Operación. Nuestros gastos de operación consisten principalmente en gastos de administración, mantenimiento y seguridad, impuestos prediales, y otros gastos operativos misceláneos. En adición al monto de la renta, nuestros arrendatarios pagan un porcentaje de dicha renta para cubrir el mantenimiento de las propiedades.

Inflación. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Estas disposiciones nos permiten aumentar la renta anualmente con base en el INPC de México en aquellos arrendamientos denominados en Pesos y con base en el CPI de los Estados Unidos de América, para aquellos que están denominados en dólares. Al 31 de diciembre de 2019, el 89.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y el 10.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares.

(i) Resultados de la operación

La tabla siguiente presenta nuestro estado consolidado de resultados por los años concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
(En miles de Pesos)			
Estado consolidado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017⁽¹⁾:			
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamiento.....	1,466,409	1,381,841	1,155,712
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	26,227	20,490	18,215
Total de ingresos.....	<u>1,492,636</u>	<u>1,402,331</u>	<u>1,173,927</u>
Costos y gastos de operación:			
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(231,532)	(238,822)	(181,369)
Gastos por administración inmobiliarios	(19,735)	(19,991)	(19,718)
Sueldos y salarios	(215,607)	(197,154)	(180,591)
Depreciación y amortización	(27,554)	(22,527)	(10,332)
Gastos generales y de administración.....	(146,105)	(112,793)	(108,302)
Recuperación de cartera previamente deteriorada	7,099	4,427	-
Total de costos y gastos de operación	<u>(633,434)</u>	<u>(586,860)</u>	<u>(500,312)</u>
Otros (gastos) ingresos, neto:			
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión ⁽¹⁾	258,426	(35,177)	(21,619)
Otros ingresos, neto.....	18,710	7,243	948
Total otros (gastos) ingresos, neto.....	<u>277,136</u>	<u>(27,934)</u>	<u>(20,671)</u>
Utilidad de operación.....	<u>1,136,338</u>	<u>787,537</u>	<u>652,944</u>
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses	(651,524)	(639,630)	(509,836)
Gastos por intereses arrendamiento	(6,371)	(7,892)	-

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(En miles de Pesos)		
Ingreso por intereses.....	21,848	24,596	37,536
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(51,780)	(30,939)	(29,740)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(191)	(596)	(1,437)
Costo financiero, neto	(688,018)	(654,461)	(503,477)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	117,790	88,460	199,473
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal.....	(69,879)	(65,222)	(66,551)
Diferidos	(108,156)	17,195	(50,647)
Total de impuestos a la utilidad.....	(178,035)	(48,027)	(117,198)
Utilidad neta consolidada del año.....	<u>388,075</u>	<u>173,509</u>	<u>231,742</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	<u>371,860</u>	<u>164,316</u>	<u>198,609</u>
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	<u>(10,932)</u>	<u>(8,009)</u>	<u>18,423</u>
Participación no controladora	<u>27,147</u>	<u>17,202</u>	<u>14,710</u>

^[1] Con la finalidad de comparar información financiera representativa del desempeño de las operaciones de Planigrupo, en esta sección de comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación, el rubro de la (disminución) incremento del valor razonable de las propiedades de inversión, se presenta de forma separada de ingresos y costos y gastos de operación y formando parte de la utilidad de operación..

A continuación, se muestran algunas reclasificaciones en el estado consolidado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, para efectos de comparabilidad en la información financiera representativa de las operaciones de Planigrupo que se presenta en esta sección de comentarios y análisis de la Administración.

	Por el año terminado el y al 31 de diciembre de		Por el año terminado el y al 31 de diciembre de	
	2019 ^[1]	(En miles de pesos) Reclasificaciones	2019 ^[1]	2018 ^[1]
Ingresos por:				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	1,466,409	22,348	1,488,757	1,381,841
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	<u>26,227</u>	-	<u>26,227</u>	<u>20,490</u>
Total de ingresos	1,492,636	22,348	1,514,984	1,402,331
Costos y gastos de operación:				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(231,532)	(18,698)	(250,230)	(238,822)
Gastos de administración inmobiliarios	(19,735)		(19,735)	(19,991)
Sueldos y salarios	(215,607)		(215,607)	(197,154)
Gastos generales y administración	(146,105)	23,485	(122,620)	(112,793)
Recuperaciones de cartera previamente deteriorada	7,099	-	7,099	4,427
Depreciación y amortización	<u>(27,554)</u>		<u>(27,554)</u>	<u>(22,527)</u>
Total de costos y gastos de operación	(633,434)	4,787	(628,647)	(586,860)
Otros (gastos) ingresos, neto:				
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	258,426		258,426	(35,177)
Otros, neto	<u>18,710</u>	<u>(27,135)</u>	<u>(8,425)</u>	<u>7,243</u>
Total otros ingresos, neto	277,136	(27,135)	250,001	(27,934)
Utilidad de operación	1,136,338	-	1,136,338	787,537

^[1] Con la finalidad de comparar información financiera representativa del desempeño de las operaciones de Planigrupo, en esta sección de comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación, el rubro de la (disminución) incremento del valor razonable de las propiedades de inversión, se presenta separado del rubro de ingresos y costos y gastos de operación y formando parte de la utilidad de operación.

Nuestros estados de resultados consisten en los siguientes rubros:

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de los 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 y 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 recomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.
- **Costo y gastos de operación de las propiedades.** Los costos y gastos de operación de las propiedades se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros (gastos) ingresos, neto.** Otros (gastos) ingresos netos se compone de incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, las cuales consisten en nuestros centros comerciales, los costos asociados a la compra de activos, costos asociados a la emisión del Fondo de CKDs y ganancias en el precio de ganga relacionadas con la adquisición de propiedades.
- **Ingresos y costos financieros.** Se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en la valuación de instrumentos financieros y (pérdida) utilidad en cambios neta.
- **Participación en los resultados de compañías y de fideicomisos asociados.** Consiste en incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto del Fondo de CKDs no consolidados (por ejemplo, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales) y otras inversiones permanentes.
- **Total de impuestos a la utilidad.** Total de impuestos a la utilidad incluye impuestos a la utilidad sobre base fiscal y diferidos. El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa. 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.

Resultados de operaciones consolidados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron de \$1,515.0 millones en comparación con los \$1,402.3 millones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un aumento por \$112.7 millones u 8.0%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$106.9 millones en ingresos por arrendamiento, atribuible a las últimas propiedades que se desarrollaron, las cuales han estabilizado sus ingresos en 2019 tales como: Urban Village en Garza Sada (ubicado en Monterrey, Nuevo León), Punto Oriente y Punto San Isidro, ambas en el Estado de Jalisco.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	80,424	75,259
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	78,459	72,153
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	64,815	61,945
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	52,696	49,384
Plaza Palmira	mayo de 2013	41,546	44,339
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	45,140	42,943
Plaza Monumental	mayo de 2013	44,146	37,972
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	29,331	28,749
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	24,527	23,785
Paseo Puebla	marzo de 2013	23,024	21,189
Walmart Ensenada	julio de 2014	11,047	11,103
Walmart San José del Cabo	julio de 2014	20,603	20,583
Macroplaza Oaxaca	marzo de 2013	69,691	64,408
Plaza Universidad	octubre de 2013	36,916	34,497
Plaza Nogalera	octubre de 2013	69,519	66,380
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	17,117	15,631
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	76,529	73,900
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	76,542	73,265
Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	88,893	77,506
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	10,028	11,030
Macroplaza del Valle	diciembre de 2014	104,675	97,142
Centro Comercial López Mateos	diciembre de 2014	27,727	26,882
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	53,660	51,286
Plaza San Juan	diciembre de 2014	15,964	13,898
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	11,253	11,307
Paseo Solidaridad	marzo de 2015	21,196	20,194
Plaza Bella Ramos Arizpe	septiembre de 2016	21,559	19,740
Macroplaza San Luis	noviembre de 2014	40,942	38,514
Paseo Alcalde	agosto de 2014	24,520	25,553
Punto San Isidro	noviembre de 2017	16,939	16,219
Punto Oriente	noviembre de 2017	24,949	22,465
Paseo Hipódromo	noviembre de 2014	23,572	20,982
Urban Village en Garza Sada	septiembre de 2015	71,275	61,451
TOTAL		1,419,224⁽¹⁾	1,331,654⁽¹⁾

⁽¹⁾ No se incluyen ingresos por la Operadora de Estacionamientos, solo se muestran los ingresos por arrendamiento en nuestras plazas.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$628.6 millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, en comparación con los \$586.9 millones del año anterior, lo cual representa un incremento de \$41.7 millones

o 7.1%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$11.4 millones derivada de la actividad en los centros comerciales, un incremento por \$18.5 millones en sueldos y salarios por vacantes cubiertas en el periodo y necesidades de los centros comerciales, un incremento en la depreciación y amortización por \$5.0 millones, así como un incremento de los gastos generales por \$9.8 millones.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 fue un ingreso de \$250.0 millones en comparación con un gasto de \$27.9 millones del año anterior. Este incremento en los otros ingresos (gastos) se atribuyó principalmente a un incremento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto a la disminución en el valor razonable que se tuvo en 2018, derivado de avalúos practicados por terceros independientes. En este ejercicio nuestra propiedad denominada Paseo Hipódromo, cambió su enfoque de costos a ser valuada mediante el enfoque de ingresos derivado del proceso de estabilización.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$688.0 millones por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, en comparación con los \$654.5 millones del año anterior, lo cual representó un incremento de \$33.5 millones o 5.1%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses, adicional al efecto de valuación de los instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés, que hasta el 31 de agosto de 2019 fueron reconocidos en resultados, a partir del 2 de septiembre de 2019 fueron caracterizados contablemente como de cobertura.

Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados

El valor razonable consolidado de los resultados de compañías y fideicomisos asociados asciende a Ps.117.8 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2019, en comparación con los Ps.88.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Este incremento se atribuyó principalmente al valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Insurgentes.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 representó un gasto de Ps.178.0 millones, en comparación con los Ps.48.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2018. La disminución en el gasto se atribuye principalmente al efecto que se presenta en el valor razonable de las propiedades de inversión que se menciona en el apartado de otros (gastos) ingresos, ya que en 2019 continuó presentando una disminución en dicho valor.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 fue de \$388.1 millones, en comparación con la utilidad neta por \$173.5 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento por \$214.6 millones o 123.7%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

Resultados de operaciones consolidados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron de \$1,402.3 millones en comparación con los \$1,173.9 millones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un aumento por \$228.4 millones o 19.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de \$226.1 millones en ingresos por arrendamiento, atribuible a las nuevas propiedades que han obtenido ingresos durante todo el 2018 y que no lo hicieron en 2017, la apertura de los centros comerciales Paseo Hipódromo (ubicado en Naucalpan de Juárez, Estado de México) y Urban Village en Garza Sada (ubicado en Monterrey, Nuevo León), así como dos adquisiciones que tuvieron lugar el 30 de noviembre de 2017, Punto Oriente y Punto San Isidro, ambas en el Estado de Jalisco. Asimismo, se tuvo un incremento de \$2.3 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2018	2017
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	75,259	74,998
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	72,153	68,705
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	61,945	56,831
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	49,384	47,130
Plaza Palmira	mayo de 2013	44,339	43,666
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	42,943	41,118
Plaza Monumental	mayo de 2013	37,972	33,665
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	28,749	27,377
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	23,785	20,868
Paseo Puebla	marzo de 2013	21,189	19,729
Walmart Ensenada	julio de 2014	11,103	10,626
Walmart San José del Cabo	julio de 2014	20,583	19,577
Macroplaza Oaxaca	marzo de 2013	64,408	61,341
Plaza Universidad	octubre de 2013	34,497	31,864
Plaza Nogalera	octubre de 2013	66,380	62,567
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	15,631	14,068
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	73,900	67,760
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	73,265	64,488
Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	77,506	69,700
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	11,030	10,401
Macroplaza del Valle	diciembre de 2014	97,142	89,146
Centro Comercial López Mateos	diciembre de 2014	26,882	25,167
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	51,286	49,525
Plaza San Juan	diciembre de 2014	13,898	13,017
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	11,307	10,710
Paseo Solidaridad	marzo de 2015	20,194	18,953
Plaza Bella Ramos Arizpe	septiembre de 2016	19,740	18,309
Macroplaza San Luis	noviembre de 2014	38,514	35,829
Paseo Alcalde	agosto de 2014	25,553	22,680
Punto San Isidro	noviembre de 2017	16,219	1,373
Punto Oriente	noviembre de 2017	22,465	1,745
Paseo Hipódromo	noviembre de 2014	20,982	4,724
Urban Village en Garza Sada	septiembre de 2015	61,451	4,807
TOTAL		1,331,654⁽¹⁾	1,142,464⁽¹⁾

⁽¹⁾ No se incluyen ingreso por la Operadora de Estacionamientos, solo se muestran los ingresos por arrendamiento en nuestras plazas.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$586.9 millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, en comparación con los \$500.3 millones del año anterior, lo cual representa un incremento de \$86.5 millones o 17.3%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por \$57.5 millones derivada de la actividad en los centros comerciales que se indican en el párrafo anterior, un incremento por \$16.6 millones en sueldos y salarios por vacantes cubiertas en el período y necesidades de los nuevos centros comerciales, así como un incremento en la depreciación y amortización por \$12.2 millones, derivado principalmente de la adopción anticipada en 2018 de la Norma Internacional de Información Financiera “NIIF 16, Arrendamientos”, así como un incremento de los gastos generales por \$6.1 millones o 7.1% con respecto al mismo período de 2017, cuyos incrementos fueron netos parcialmente por una disminución de la estimación para cuentas incobrables por \$6.1 millones o 27.9% con respecto al mismo período del año pasado,

Otros gastos, neto

El total de otros gastos, neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2018 fue un gasto de \$27.9 millones en comparación con un gasto de \$20.7 millones del año anterior. Este incremento en los otros gastos se atribuyó principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto a la disminución en el valor razonable que se tuvo en 2017, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$654.5 millones por el período terminado el 31 de diciembre de 2018, en comparación con los \$503.5 millones del año anterior, lo cual representó un incremento de \$151.0 millones o 30.0%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses atribuibles a la deuda adicional que adquirimos en relación con el desarrollo y adquisición de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados.

Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados

El valor razonable consolidado de los resultados de compañías y fideicomisos asociados fue de Ps.88.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2018, en comparación con los Ps.199.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2017. Este decremento se atribuyó principalmente a la disminución de Ps.111.0 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Insurgentes.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 representó un gasto de Ps.48.0 millones, en comparación con los Ps.117.2 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2017. La disminución en el gasto se atribuye principalmente al efecto que se presenta en el valor razonable de las propiedades de inversión que se menciona en el apartado de otros (gastos) ingresos, ya que en 2018 continuó presentando una disminución en dicho valor.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el período terminado al 31 de diciembre de 2018 fue de \$173.5 millones, en comparación con la utilidad neta por \$231.7 millones relativa al mismo período del año anterior, lo cual representa una disminución por \$58.2 millones o 25.1%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

Flujos de Efectivo

La siguiente tabla muestra la generación y uso de efectivo por los años concluidos el 31 de diciembre de 2019 y 2018, con base en los Estados Financieros Consolidados por los años concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

	Año concluido el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(miles de Pesos)		
Flujos de efectivo generados por actividades de operación.....	320,079	136,445	131,076
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(15,336)	(87,972)	(859,246)
Flujos de efectivo (utilizados) generados en actividades de financiamiento	(174,937)	(105,238)	358,709
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	130,606	(56,765)	(369,461)

Flujos de Efectivo Generados por Actividades de Operación

El flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de Ps.320.1 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps.136.4 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento en el número de centros comerciales que estabilizaron sus operaciones durante el año 2019, en comparación con el mismo periodo de 2018.

El flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps.136.4 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fue de Ps.131.1 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento en el número de centros comerciales que estabilizaron sus operaciones durante el año 2018, en comparación con el mismo periodo de 2017.

Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de Ps.15.3 millones y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps.88.0 millones. Nuestras actividades de inversión durante el año concluido el 31 de diciembre de 2019 estuvieron relacionadas principalmente con el redesarrollo de las propiedades Paseo Hipódromo, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela y Urban Village en Garza Sada).

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps.88.0 millones y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fue de Ps.859.2 millones. Nuestras actividades de inversión durante el año concluido el 31 de diciembre de 2017 estuvieron relacionadas principalmente con el desarrollo y redesarrollo de las propiedades Paseo Hipódromo, Urban Village Ciudadela y Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela y Urban Village en Garza Sada).

Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de Ps.174.9 millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps.105.2 millones. El cambio se atribuye principalmente a amortizaciones programadas de principal bajo nuestras líneas de financiamiento, así como distribuciones de patrimonio pagadas.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps.105.2 millones y el flujo de efectivo generado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fue de Ps.358.7 millones. El cambio se atribuye principalmente a transacciones de

refinanciamiento de créditos bancarios para mejorar sus condiciones de contratación y plazo, intereses pagados y amortizaciones programadas de principal bajo nuestras líneas de financiamiento ocurridas en el ejercicio 2017.

(ii) 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.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra liquidez era de Ps.741.8 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 y pagos anticipados), lo que representa el 5.1% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps.668.5 millones al 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con la información financiera consolidada.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps.12,803.0 millones al 31 de diciembre de 2019, un incremento de 2.7% en comparación con Ps.12,461.5 millones al 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra liquidez era de Ps.668.5 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 y pagos anticipados), lo que representa el 4.7% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps.798.3 millones al 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con la información financiera consolidada.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps.12,461.5 millones al 31 de diciembre de 2018, un incremento de 0.8% en comparación con Ps.12,366.5 millones al 31 de diciembre de 2017.

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 con tasa variable que hemos contratado. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 99.8% tiene una cobertura de tasa de interés. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. 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.

A partir del 2 de septiembre de 2019, la Compañía adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

Al 31 de diciembre de 2019, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de Ps.2.7 millones, que equivalen 0.03% de nuestros pasivos totales.

Al 31 de diciembre de 2018, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de Ps.48.3 millones, que equivalen al 0.6% de nuestros pasivos totales.

Al 31 de diciembre de 2017, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo con un valor razonable de Ps.22.2 millones, que equivalen al 0.3% de nuestros pasivos totales.

La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2019 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

La siguiente tabla resume nuestros instrumentos financieros derivados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:
Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento anticipado	Fecha de vencimiento	Monto nocional/ Valor nominal (Ps.)			Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Ps.)			Valor razonable (Ps.)			Montos de vencimientos por año (Ps.)			Condiciones básicas Tasa CAP TIIE a 28 días
					2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	
PG CKD P F 00981	Cap de interés	15/02/2017	22/11/2019	17/02/2020	N/A	146,410,614	151,573,535	N/A	6.5000%	7.624%	N/A	3,668,435	4,771,297	N/A	2,925,792	2,255,269	6.50%
	Cap de interés	22/11/2019		01/05/2021	316,000,000	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	221,027,481	N/A	N/A	-	N/A	N/A	7.75%
FIDEICOMISO PG CIB 2100	Cap de interés	15/02/2017	22/11/2019	17/02/2020	N/A	109,146,161	116,413,885	N/A	6.5000%	7.624%	N/A	2,723,451	3,563,309	N/A	2,173,978	1,694,924	6.50%
	Cap de interés	22/11/2019		03/05/2021	103,000,000	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	69,290,933	N/A	N/A	-	N/A	N/A	7.75%
PG CKD C F 00929	Cap de interés	15/02/2017	22/11/2019	17/02/2020	N/A	241,547,768	255,043,973	N/A	7.5000%	7.624%	N/A	3,564,157	4,064,160	N/A	2,558,594	1,303,434	7.50%
	Cap de interés	22/11/2019		01/05/2021	348,000,000	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	243,286,225	N/A	N/A	-	N/A	N/A	7.75%
PG CKD D F 00930	Cap de interés	15/02/2017	22/11/2019	17/02/2020	N/A	88,527,245	96,298,465	N/A	6.5000%	7.624%	N/A	2,177,702	2,884,993	N/A	1,743,951	1,389,300	6.50%
	Cap de interés	22/11/2019		03/05/2021	131,000,000	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	88,127,303	N/A	N/A	-	N/A	N/A	7.75%
PG CKD E F 00936	Cap de interés	15/02/2017	22/11/2019	17/02/2020	N/A	86,373,694	92,719,142	N/A	6.5000%	7.624%	N/A	2,146,233	2,818,693	N/A	1,714,718	1,345,818	6.50%
	Cap de interés	22/11/2019		03/05/2020	139,426,530	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	97,116,680	N/A	N/A	-	N/A	N/A	7.75%
PG CKD Q F01067	Cap de interés	01/02/2017		01/08/2019	N/A	74,305,944	75,295,760	N/A	6.5000%	7.624%	N/A	1,021,114	1,885,181	N/A	1,033,037	1,107,714	6.50%
	Cap de interés	01/10/2019		26/03/2021	75,610,000	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	13,131,291	N/A	N/A	-	N/A	N/A	8.25%
PG CKD R F01068	Cap de interés	01/02/2017		01/08/2019	N/A	136,868,183	138,706,412	8.2500%	6.5000%	7.624%	N/A	1,880,782	3,472,481	N/A	1,902,741	2,040,470	6.50%
	Cap de interés	01/10/2019		26/03/2021	139,290,000	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	24,190,682	N/A	N/A	-	N/A	N/A	8.25%
PG CKD S F 01069	Cap de interés	15/02/2017	22/11/2019	17/02/2020	N/A	206,332,464	220,685,779	N/A	6.5000%	7.624%	N/A	5,139,602	6,735,186	N/A	4,104,114	3,208,763	6.50%
	Cap de interés	22/11/2019		01/05/2021	223,000,000	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	155,098,362	N/A	N/A	-	N/A	N/A	7.75%
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	Cap de interés	02/10/2017		30/09/2019	N/A	339,170,065	340,000,000	N/A	9.5000%	7.624%	N/A	240,440	746,463	N/A	-	-	9.50%
	Cap de interés	01/10/2019		01/10/2021	337,048,079	N/A	N/A	7.5550%	N/A	N/A	109,953,700	N/A	N/A	2,885,936	N/A	N/A	8.25%

Con fecha 01 de octubre de 2019, se celebró a través de sus subsidiarias tres contrataciones de instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables que vencen el 8 de enero de 2021, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días para todos los casos.

Con fecha 22 de noviembre de 2019, se realizó la cancelación anticipada de los instrumentos financieros de seis subsidiarias y se celebró la contratación de los derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables que vencen en mayo del 2021, fijando la tasa de interés al 7.75% sobre TIIE a 28 días para todos los casos.

Con fecha 22 de enero de 2019, se celebró a través de una de sus subsidiarias realizó la contratación de un instrumento financiero derivado, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables que vencen el 8 de enero de 2021, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.)	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.)
						2019	Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.)	
PG CKD PUEBLA CIB2013	Cap de interés	Negociación	07-ene-19	06-01-21	85,000	7.5550%	9,000	1,268

Planigrupo contrató en el mes de mayo de 2018 ocho instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de ocho fideicomisos que vencen el 1 de junio de 2020, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días para todos los casos.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.)	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.)
						2018	Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.)	
PG CKD G F/00937	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	336,433	8.330%	3,287	4,257
PG CKD M F/00978	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	100,703	8.330%	984	1,274
PG CKD L F/00977	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	124,588	8.330%	1,217	1,577
PG CKD K F/00976	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	176,693	8.330%	1,726	2,236
PG CKD J F/00975	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	194,172	8.330%	1,897	2,457
PG CKD I F/00974	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	170,056	8.330%	1,662	2,152
PG CKD H F/00973	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	232,876	8.330%	2,275	2,947
PG CKD G F/00972	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	307,548	8.330%	3,005	3,892

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2019	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2019
						Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2019	Valor Razonable (Miles Ps.) 2019	
PG CKD G F/00937	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	336,433	8.0275%	4,859	1,319
PG CKD M F/00978	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	100,703	8.0275%	1,454	395
PG CKD L F/00977	Cap de interes	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	124,588	8.0275%	1,799	488
PG CKD K F/00976	Cap de interes	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	176,693	8.0275%	2,552	692
PG CKD J F/00975	Cap de interés	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	194,172	8.0275%	2,804	761
PG CKD I F/00974	Cap de interes	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	170,056	8.0275%	2,456	666
PG CKD H F/00973	Cap de interes	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	232,876	8.0275%	3,363	913
PG CKD G F/00972	Cap de interes	Negociación	01-jun-18	01-jun-20	307,548	8.0275%	4,442	1,205

Planigrupo realizó en el mes de julio de 2018, la renovación de cinco instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días para todos los casos, con inicio de vigencia de diciembre 2018 a diciembre 2020.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2018	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2018
						Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2018	Valor Razonable (Miles Ps.) 2018	
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	47,719	8.590%	718	452
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	47,412	8.590%	713	449
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	54,865	8.590%	826	520
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	450,987	8.590%	6,787	4,270
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	95,208	8.590%	1,433	902

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2019	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2019	Valor Razonable (Miles Ps.) 2019	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2019
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	47,491	7.5550%	4,847	223
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	47,185	7.5550%	4,816	222
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	54,603	7.5550%	5,573	257
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	448,829	7.5550%	45,809	2,112
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Negociación	31-dic-18	31-dic-20	94,752	7.5550%	9,671	446

A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de cubrir su exposición a la tasa de interés. Planigrupo 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, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos los requisitos de efectividad de cobertura.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda insoluta total era de Ps.6,413.5 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2019, Ps.85.3 millones era deuda a corto plazo o 1.3% y Ps.6,328.2 millones deuda a largo plazo o 98.7%. Al 31 de diciembre de 2019, el 36.7% de nuestra deuda a corto plazo devengaba intereses a una tasa fija y el 63.3%, devengaba intereses a tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 99.8% tiene una cobertura de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra deuda insoluta total era de Ps.6,469.8 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2018, Ps.117.4 millones era deuda a corto plazo o 1.8% y Ps.6,352.4 millones deuda a largo plazo o 98.2%. Al 31 de diciembre de 2018, el 36.5% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 63.5% devengaba intereses a una tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 98.6% tiene una cobertura de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestra deuda insoluta total era de Ps.6,408.9 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2017, Ps.101.1 millones era deuda a corto plazo o 1.6% y Ps.6,307.8 millones deuda a largo plazo o 98.4%. Al 31 de diciembre de 2017, el 31.9% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.1% devengaba intereses a una tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 32.5% tiene una cobertura de tasa de interés.

Contratos de Crédito

La siguiente tabla muestra el monto principal original, la tasa de interés, amortización, fecha de vencimiento y saldo insoluto adeudado conforme a cada uno de los contratos de crédito que tenemos celebrados al 31 de diciembre de 2019:

	Propiedad	Fecha del crédito	Acreedor	Monto principal original (Ps.)	Monto dispuesto (Ps.)	Tasa de Interés Anual	Pago de intereses mensual (Ps.)	Vencimiento	Monto vigente al 31 de diciembre de 2019 (Ps.)
1.	Paseo Santa Catarina	7 de septiembre 2017	Metlife México	340,000,000	340,000,000	TIIE de 28 días más 2.25%	2,907,429	septiembre 2022	338,515,563
2.	Plaza Mexiquense, Plaza Monumental Juárez, Plaza Palmira, Súper Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Real Saltillo	24 de mayo de 2018	Metlife México	1,649,500,000	1,649,500,000	TIIE de 28 días más 2.0%	13,720,005	mayo 2023	1,636,779,887
3.	Macroplaza Oaxaca	26 de septiembre de 2017	HSBC México	348,000,000	348,000,000	TIIE de 28 días más 2.1%	2,674,295	septiembre 2022	346,985,000
4.	Paseo Puebla	16 de enero de 2019	Sabadell	85,000,000	85,000,000	TIIE de 28 días más 2.30%	730,115	enero 2024	84,484,688
5.	Walmart Ensenada y Walmart San José del Cabo	31 de julio de 2019	HSBC México	214,900,000	214,900,000	TIIE de 28 días más 2.1%	1,651,454	julio 2024	213,757,538
6.	Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad y Plaza la Nogalera	20 de septiembre de 2017	Metlife México	843,600,000	843,600,000	Tasa fija 9.0%	6,462,387	septiembre 2022	837,998,876
7.	Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma	30 de agosto de 2017	Metlife México	993,500,000	993,500,000	Tasa fija 9.0%	7,603,058	agosto 2022	985,993,409
8.	Paseo Alcalde	26 de septiembre de 2017	HSBC México	131,000,000	131,000,000	TIIE de 28 días más 2.1%	1,006,703	septiembre 2022	130,617,917
9.	Centro Comercial López Mateos, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro y Plaza Bella Ramos Arizpe	30 de agosto de 2017	Metlife México	769,500,000	769,500,000	TIIE de 28 días más 2.25%	6,608,440	agosto 2022	769,502,086
10.	Macroplaza San Luis	26 de septiembre de 2017	HSBC México	223,000,000	223,000,000	TIIE de 28 días más 2.1%	1,713,700	octubre 2022	222,349,583
11.	Paseo Hipódromo	07 de junio de 2018	HSBC México	139,426,530	139,426,530	TIIE de 28 días más 2.1%	1,071,459	junio 2025	138,922,221
12.	Paseo Solidaridad	26 de septiembre de 2017	HSBC México	103,000,000	103,000,000	TIIE de 28 días más 2.1%	791,530	octubre 2022	102,699,583

13. Urban Village en Garza Sada	07 de junio de 2018	HSBC México	316,000,000	316,000,000	TIIE de 28 días más 2.1%	2,428,383	junio 2023	314,894,000
14. Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente	1 de noviembre de 2017	Banamex México	200,000,000	200,000,000	Tasa fija 9.1%	1,460,919	diciembre 2022	189,768,480
		Total:	6,356,426,530	6,356,426,530		50,829,876		6,313,268,831

Al 31 de diciembre de 2019, del total de las líneas de crédito revolventes corporativas se tenía dispuesto un total de \$100,000,217.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Plaza Palmira, Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Las Haciendas, Macroplaza Insurgentes, Plaza Bella Mexiquense.

El 24 de mayo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyectos F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977, F/00978 y F/00979 como acreditados, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,649.5 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 5 de abril de 2013.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,628.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% con una vigencia de 5 años y como fecha de vencimiento el 24 de mayo de 2023.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre la Plaza Mexiquense, Plaza Monumental Juárez, Plaza Palmira, Súper Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac y la Plaza Real Saltillo y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con Metlife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Paseo Santa Catarina.

El 7 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.340 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 21 de noviembre de 2012, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, por un monto de hasta Ps.250 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario, el cual había sido ampliado en Ps.75 millones para quedar en un total de Ps.325.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.336.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y como fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2022, la cual podrá ser prorrogada hasta en 2 ocasiones por períodos de 1 año, siempre y cuando (i) no exista un caso de incumplimiento, (ii) el flujo de efectivo generado por el centro comercial sea por lo menos 1.4 veces el monto total de los pagos anuales de principal e intereses establecidos en el contrato, (iii) el préstamo a valor del inmueble al momento de la prórroga no sea superior a 50.5%, quedando a criterio del acreditante la determinación del valor del inmueble, (iv) nos encontramos al corriente en el pago de cualquier monto establecido en el contrato de crédito, y (v) paguemos la comisión correspondiente.

Además de contener declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener una razón de préstamo a valor que no exceda de 66.0% y mantener un capital contable mínimo neto de Ps.125.0 millones. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Paseo Santa Catarina a fin de garantizar nuestras obligaciones bajo el crédito. Adicionalmente, esta línea de crédito contempla una comisión por prepago variable en función de la fecha en la que se decida amortizar anticipadamente el crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera.

El 20 de septiembre de 2017 a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.843.6 millones con Metlife México, como acreditante.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps.500 millones con Metlife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps.220 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.833.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca.

El 26 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00929 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.348 millones con HSBC México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 18 de octubre de 2013, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00929, por la cantidad que resultara menor entre Ps.280 millones o el 65.0% del costo de la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca con HSBC México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.348.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE de 28 días más 2.10%. Dicho crédito tiene una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por la propiedad Macroplaza Oaxaca. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con Banco Sabadell para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la construcción y desarrollo de Paseo Puebla.

El 17 de diciembre de 2018, a través del fideicomiso CIB/2013 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.85 millones con Banco Sabadell, como acreedor. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.30% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, el cual se dio el 16 de enero del 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.85.0 millones.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Puebla. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Al 31 de diciembre de 2019 no se adeudaba cantidad dicho crédito puesto que la disposición del crédito ocurrió en enero del 2019. El monto total del crédito fue dispuesto en una sola exhibición, como resultado, a esta fecha el saldo insoluto de principal asciende a Ps.85.0 millones.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición de dos inmuebles ubicados en Ensenada y San José del Cabo, Baja California y que corresponden a las propiedades arrendadas a Grupo Walmart bajo el formato de tienda única (stand alone) con locales comerciales al interior.

El 31 de julio de 2019, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/01067 y F/01068 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.214.9 millones con Banco HSBC, como acreedor, con el fin de amortizar en forma anticipada el crédito celebrado anteriormente respecto de la misma propiedad con Metlife México. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 3 años hasta septiembre 2020. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.139.3 millones.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Solidaridad, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con Metlife México para el refinamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma.

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.993.5 millones con Metlife México, como acreedor. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 10 de diciembre de 2014, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., por un monto de principal de hasta Ps.855 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.981.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación financiamiento de Paseo Alcalde.

El 26 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso F/00930, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de hasta Ps.131 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 23 de marzo de 2015, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00930, por un monto de principal de hasta Ps.148.9 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.131.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Alcalde, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria e Hipotecaria con Metlife México para el refinanciamiento de la deuda contratada con BBVA Bancomer y utilizada originalmente para refinanciar los pasivos contratados con Kimco Capital Corp para la adquisición y desarrollo de Centro Comercial López Mateos, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro y Plaza Bella Ramos Arizpe.

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.769.5 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los 6 contratos de apertura de crédito simple con interés celebrados el 2 de junio de 2015, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.764.9 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo

Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o pre paguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con el financiamiento de Macroplaza San Luis.

El 26 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso F/01069, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de hasta Ps.223 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito simple con interés y garantía fiduciaria en dos tramos celebrado el 30 de septiembre de 2015, por un monto de principal de hasta Ps.270 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.223.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Macroplaza San Luis, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreedor. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para refinanciar los pasivos contratados en relación con el financiamiento de la construcción de Paseo Solidaridad.

El 1 de noviembre de 2017, a través del Fideicomiso CIB/2100, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de hasta Ps.103 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos celebrado el 17 de noviembre de 2015, por un monto de hasta Ps.140 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.103.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Solidaridad, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para financiar hasta el 65% del costo de construcción de Paseo Hipódromo y reembolsar a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00936 las inversiones que ha realizado en relación con el centro comercial Paseo Hipódromo.

El 24 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso F/00936 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de hasta Ps.200 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.139.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso con pago de puro interés durante el periodo

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Hipódromo, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y Fiduciaria para financiar hasta el 65% de la construcción de Urban Village en Garza Sada y para reembolsar a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00981 las inversiones que ha realizado en relación con el centro comercial Urban Village en Garza Sada.

El 22 de abril de 2016, a través del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales F/00981, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y fiduciaria por un monto de hasta Ps.432 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.316 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso con pago de puro interés durante el periodo.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener un aforo de al menos 1.54 veces a 1 contra el saldo insoluto del crédito, así como mantener ciertos índices de cobertura. Constituimos (i) una garantía hipotecaria sobre ciertos terrenos sobre los que se edificará Urban Villlage en Garza Sada, y (ii) se transmitió en propiedad al fiduciario del fideicomiso de garantía correspondiente derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con Banco Nacional de México, S.A. para financiar la Adquisición de Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente.

El 1 de noviembre de 2017, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/02854 y F/02855 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y fiduciaria por un monto de hasta Ps.200 millones con Banco Nacional de México, S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.191.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple Credito IVA con Banco Nacional de México, S.A. para financiar la Adquisición de Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente.

El 22 de marzo de 2018, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/02854 y F/02855 celebramos un contrato de apertura de crédito IVA por un monto de hasta Ps.27.7 millones con Banco Nacional de México, S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto bajo este crédito fue amortizado en su totalidad.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2019, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Obligaciones Contractuales	Pagos adeudados por periodo				
	Total	Menos de 1 año (miles de pesos)	1-3 años	3-5 años	5-15 años
Porción circulante de deuda a largo plazo.....	85,302	85,302	-	-	-
Deuda a largo plazo.....	6,328,184	-	3,202,374	2,837,229	288,581
Total.....	6,413,486	85,302	3,202,374	2,837,229	288,581

Operaciones fuera del Balance General

A la fecha del presente Reporte Anual no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general al 31 de diciembre de 2019.

Inversiones de Capital

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, incurrimos en inversiones de capital por Ps.38.9 millones, que consistieron principalmente en el desarrollo de dos proyectos, inversiones por mantenimiento y el redesarrollo de una de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2019, 63.3% de nuestra deuda devenga intereses a tasas de interés variables. 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 la Compañía 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, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación hasta el 31 de agosto de 2019. A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el

tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación. Ver Nota 9 a nuestros Estados Financieros Consolidados.

Coberturas de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2019 el gasto por intereses, derivado de servicio de deuda fue de Ps.651.5 millones, aun cuando el gasto por intereses en 2019 tuvo un incremento esperado con respecto a 2018, debido a las coberturas de interés tipo Cap sobre TIIE que se contrataron, se logró un ahorro de Ps.19.4 millones en el gasto por intereses durante el año, mientras que durante el año 2019 el ahorro en el gasto por intereses derivado de la contratación de las coberturas fue de Ps.19.4 millones.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, no contábamos con deuda denominada en dólares mientras que casi la totalidad de nuestros ingresos y costos de operación estaban denominados en Pesos.

(iii) Control interno

Favor de referirse a la sección “Administración – Administradores y accionistas – Control interno” del presente Reporte Anual.

e) POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS

Nuestros Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. En su preparación, es necesario hacer juicios, estimaciones y suposiciones para registrar ciertos activos y pasivos que no derivan de otras fuentes.

La preparación de nuestros Estados Financieros Consolidados de conformidad con las NIIF requiere que nuestra administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados. No consideramos que nuestros Estados Financieros Consolidados podrían verse afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas.

También utilizamos juicios y estimaciones para registrar ingresos, gastos y otras operaciones. Revisamos y ajustamos estas estimaciones y criterios de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se lleva a cabo la revisión de la estimación, si la revisión sólo afecta dicho período y se reconoce en períodos futuros si la revisión afecta tanto períodos actuales como futuros.

Basamos nuestras estimaciones y criterios en datos históricos y en muchos otros factores que consideramos relevantes y razonables tomando en cuenta las circunstancias imperantes. Los resultados reales que se actualicen en el futuro podrían diferir de las estimaciones y supuestos utilizados por nuestra administración, y si estas diferencias fueren suficientemente significativas, nuestros resultados de operaciones reportados se verían afectados adversa y significativamente.

La Nota 3 de nuestros Estados Financieros Consolidados incluidos en este Reporte Anual contiene un resumen de nuestras políticas contables más relevantes y la Nota 2(e) de nuestros Estados Financieros Consolidados describe con mayor detalle las estimaciones contables críticas y las fuentes clave de incertidumbre de dichas estimaciones.

Consideramos que las áreas más críticas de juicio o las que implican un mayor grado de complejidad en la aplicación de las políticas contables que actualmente afectan nuestra situación financiera y resultados de operación son las siguientes:

- 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.

Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía:

(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 de 2019 y 2018, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados 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.

ii. Adquisiciones de participaciones no controladoras-

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

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

iii. Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

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

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

La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Las otras inversiones permanentes corresponden a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R.L. de C.V., donde la Compañía solo es propietaria del 5% de su tenencia accionaria, por lo que dichas inversiones se valúan al costo.

(c) Combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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) 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.

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

El valor de las obligaciones por los beneficios de los planes, y el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) reconocidas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendieron a \$603 y \$762, respectivamente.

El costo neto del período por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$60, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 7.67% y 7.79%, respectivamente; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 3% 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 21(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.

(j) 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.

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.

(k) Arrendamientos-

El Grupo adoptó anticipadamente la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de aplicación inicial 1o. de enero de 2018 utilizando el método retrospectivo modificado, mediante el cual se reconoce el efecto acumulado de aplicación inicial a la fecha de adopción, esto es, el valor del activo por derecho de uso es igual al pasivo por arrendamiento.

Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2018 o después.

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 los 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”.

Generalmente, las políticas contables aplicables al Grupo como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

(l) 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.

(m) 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 requiere 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*”.

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

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

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

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

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

En particular, las modificaciones aclaran:

- que la referencia a ocultar información aborda situaciones en las que el efecto es similar a omitir o falsear esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y
- el significado de 'usuarios primarios de los estados financieros de propósito general' a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como 'inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales' que deben basarse en los estados financieros de propósito general para obtener gran parte de la información financiera que necesitan.

Definición de negocio: Modificación a la NIIF 3-

La definición modificada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustutivo que en conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de crear una salida. La definición del término "salida" se

modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los retornos en forma de bajos costos y otros beneficios económicos.

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

Marco conceptual para la información financiera revisado-

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

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

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

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

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

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

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

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

4) ADMINISTRACIÓN

a) AUDITORES EXTERNOS

Los auditores externos de la Compañía son KPMG Cárdenas Dosal, S.C., cuyas oficinas están ubicadas en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 176, Piso 1, Colonia Reforma Social, Código Postal 11650, Ciudad de México. Los auditores externos son seleccionados por el consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría, tomando en cuenta su experiencia y estándares de calidad y servicio. El consejo de administración debe ratificar anualmente el nombramiento de los auditores externos con base en una recomendación formulada por el comité de auditoría.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., son los auditores externos de la Compañía desde 2012. Los Estados Financieros Consolidados fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Durante los últimos tres años los auditores no han emitido ninguna opinión con salvedades ni se han abstenido de emitir alguna opinión con respecto a los Estados Financieros de la Compañía.

En los últimos tres ejercicios, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. nos ha prestado servicios de asesoría para el cumplimiento de obligaciones en materia fiscal de algunas de nuestras subsidiarias, así como en relación con la elaboración de estudios de precios de transferencia, servicios de auditoría en relación con la adquisición de ciertas propiedades y la elaboración de dictámenes fiscales, en adición a los servicios de auditoría respecto de nuestros estados financieros.

b) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros Accionistas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéremos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Como parte de esta clase de operaciones, hemos celebrado contratos de administración inmobiliaria con vencimientos de entre 1 y 10 años. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta cuya vigencia sea de entre 3 y 10 años. Celebramos dichos contratos en nuestro carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross. Como consecuencia de la Fusión, de la Reorganización y de la Oferta, Planigrupo dio por terminados dichos contratos y celebró un nuevo contrato marco de administración inmobiliaria para todos sus centros comerciales, con excepción de aquéllos que corresponden al Portafolio del Fondo de CKDs.

No obstante lo anterior, tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

Para mayor información sobre las relaciones y operaciones de la Compañía con personas relacionadas, véase “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación, así como la Nota 11 los Estados Financieros Consolidados incluidos en este Reporte Anual.

c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

Consejo de Administración

El consejo de administración de la Compañía está integrado actualmente por 11 miembros y tiene a su cargo la administración de las operaciones de la Compañía. Los consejeros son nombrados por la asamblea de accionistas para ocupar sus cargos durante el plazo de un año y pueden ser reelectos. De conformidad con la LMV, por lo menos el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser “independientes”, según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de consejeros, los tenedores de al menos el 10.0% de las Acciones en circulación tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

El consejo de administración debe reunirse por lo menos cuatro veces al año. De conformidad con la LMV, cuando menos el 25.0% de los consejeros deben ser “independientes” en términos de la LMV. Los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía fueron nombrados mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Compañía con fecha 31 de agosto de 2012, con excepción de los señores Eduardo Bross Tatz y Elliott Mark Bross Umann que fueron nombrados el 20 de abril de 2012. La integración general y facultades de nuestro consejo de administración y comités quedaron acordadas en nuestros estatutos sociales conforme a la reforma integral a los mismos aprobada mediante las resoluciones unánimes adoptadas por los accionistas el 22 de junio de 2016, conforme a las cuales nuestros accionistas aprobaron la adopción por la Emisora de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable y la consecuente reforma integral de los estatutos sociales. Los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía que funjan como tales en la Fecha de Registro en la BMV permanecerán en su cargo hasta la fecha en que se lleve a cabo la primera asamblea general ordinaria anual que tenga lugar después de haber transcurrido el tercer aniversario de la fecha de la Oferta, salvo que renuncien voluntariamente, resulten incapacitados, fallezcan o se remueva a la totalidad de los miembros del consejo de administración.

En la fecha que se celebre la primera asamblea general ordinaria anual después de haber transcurrido el tercer aniversario de la fecha de la Oferta y en cada asamblea general ordinaria anual subsecuente, se someterá a votación la reelección de los Consejeros Elegibles (según dicho término se define más adelante y en los estatutos sociales) que determine el consejo de administración, a efecto de, en su caso, (i) revocar el nombramiento de cualquiera de dichos Consejeros Elegibles cuya reelección se sometió a votación y designar el o los miembros que corresponda en su lugar, según sea el caso, quienes podrán ser o no accionistas de la Compañía, y/o (ii) ratificar el nombramiento de cualquiera de los Consejeros Elegibles existentes cuya reelección se sometió a votación; en el entendido que los restantes Consejeros Designados por la Mayoría (según dicho término se define en los estatutos sociales) que no formen parte de los Consejeros Elegibles que hayan sido seleccionados por el consejo de administración para revocación o ratificación conforme a lo establecido en este párrafo, se considerarán reelegidos de manera automática por otro periodo de 1 (un) año para desempeñarse en sus funciones. Para efectos de los estatutos sociales, “Consejeros Elegibles” significa el tercio de los Consejeros Designados por la Mayoría que vayan a ser sometidos a reelección o revocación en cualquier asamblea general ordinaria anual de accionistas; en el entendido que el consejo de administración solamente podrá seleccionar como Consejeros Elegibles a aquellos miembros del consejo de administración que no hayan sido sometidos a reelección o revocación en cualquiera de las 2 (dos) asambleas generales ordinarias anuales de accionistas inmediatas anteriores; en el entendido, además, que en la primera asamblea general ordinaria anual después de (i) haber transcurrido el tercer aniversario de la fecha de la Oferta, o (ii) una asamblea general de accionistas en la que se haya removido a la totalidad de los miembros del consejo de administración, todos los Consejeros Designados por la Mayoría serán susceptibles de ser seleccionados como Consejeros Elegibles. Los Consejeros Designados por la Mayoría que vayan a ser sometidos a reelección o revocación en cualquier asamblea general ordinaria anual de accionistas serán propuestos por el consejo de administración siempre y cuando dichos Consejeros Designados por la Mayoría califiquen como Consejeros Elegibles. El consejo de administración deberá someter la reelección o revocación de dichos Consejeros Designados por la Mayoría a la consideración de la asamblea general ordinaria anual correspondiente, y los accionistas mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones presentes en dicha asamblea revocará, designará o reelegirá, según sea el caso, a dichos Consejeros Elegibles que hubieran sido objeto de reelección o revocación.

La siguiente tabla muestra el nombre, cargo y edad de cada uno de los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía.

Nombre	Cargo	Edad	Género
Eduardo Bross Tatz	Presidente del Consejo	77	Masculino
Elliott Mark Bross Umann.....	Consejero	50	Masculino
Benjamín Asher Bross Umann	Consejero	44	Masculino
Sebastián Agustín Villa	Consejero	45	Masculino
César Pérez Barnés	Consejero	50	Masculino
Marcos Alfredo Mulcahy.....	Consejero	43	Masculino
Diego Acevedo Rehbein.....	Consejero	43	Masculino
Epifanio Guillermo López Martínez.....	Consejero	35	Masculino
Miguel Angel Everardo Malaquías			
Castro Gonzalez.....	Consejero independiente	69	Masculino
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver	Consejero independiente	49	Masculino
Salomón Joseph Woldenberg Rusell	Consejero independiente	53	Masculino

El 100% de los miembros propietarios del consejo de administración de la Compañía, pertenecen al género masculino.

A continuación se incluye una breve biografía de los miembros del consejo de administración de la Compañía.

Eduardo Bross Tatz es el fundador de Planigrupo en 1975, el Arquitecto Eduardo Bross funge actualmente como Presidente del Consejo de Administración de Planigrupo. Ha participado en el desarrollo de más de 52 centros comerciales en México. El Arquitecto Bross ha sido el principal responsable y promotor de un esfuerzo de inversión por parte de Kimco Realty Corporation por aproximadamente EUA\$2,000 millones en México. Es arquitecto por la Universidad de Guadalajara y cuenta con una Maestría en Urbanismo por la Universidad de Washington (*University of Washington*). Adicionalmente, fungió como Director de Planeación de la Ciudad de Guadalajara entre 1980 y 1984. Es también Socio Fundador del Colegio de Arquitectos de Jalisco y miembro del Colegio Nacional de Arquitectos. Entre las numerosas obras que el Arquitecto Bross ha diseñado y dirigido como constructor, destacan las siguientes: El Planetario de la Ciudad de Guadalajara; las sedes de Banobras en Guadalajara, Ciudad Obregón y Mérida; numerosos proyectos de vivienda para Petróleos Mexicanos, y por supuesto la mayoría de los centros comerciales desarrollados por Planigrupo. El señor Eduardo Bross Tatz es padre de los señores Elliott Mark Bross Umann y Benjamín Asher Bross Umann.

Elliott Mark Bross Umann es el Director General de Planigrupo, se integró desde 1998 como Director de Desarrollo. Elliott ha participado en el desarrollo de más de 40 (cuarenta) centros comerciales. Ha participado en la negociación de más de 2,000 contratos de arrendamiento y en el proceso de inversión de Kimco Realty Corporation por más de EUA\$2,000 millones en México. En 2012, dirigió exitosamente la emisión de Certificados de Capital de Desarrollo por un monto de Ps.2,475 millones para desarrollo y adquisición de centros comerciales. Antes de ingresar a Planigrupo, Elliott trabajó en el Banco de inversión NM Rothschilds and Sons. Elliott, cuenta con una Licenciatura en Ciencias Políticas por la Universidad Tufts (*Tufts University*) y una Maestría en Finanzas por la Leonard N. Stern School of Business de la Universidad de Nueva York (*New York University*), donde se recibió con honores. El señor Elliott Mark Bross Umann es hijo del señor Eduardo Bross Tatz y hermano del señor Benjamín Asher Bross Umann.

Benjamín Asher Bross Umann, cuando tuvo a su cargo la dirección de desarrollo fue responsable de liderar el desarrollo de nuevos proyectos comerciales par Planigrupo. Benjamín también ha supervisado proyectos de diseño y construcción que en conjunto exceden los 600,000 m². Antes de unirse a Planigrupo, Benjamín trabajó en San Francisco y Nueva York en diversos proyectos inmobiliarios y académicos en algunas firmas de prestigio. Benjamín cuenta con una Licenciatura en Arquitectura por la Universidad de Berkeley, una Maestría en Arquitectura por la Universidad de Harvard y una Maestría en Desarrollo Urbano también por la Universidad de Berkeley. Además, cuenta con la licencia de arquitectura otorgada por el Estado de California, Estados Unidos de América y ha impartido cursos en diversas universidades en dicho país y México. El señor Benjamín Asher Bross Umann es hijo del señor Eduardo Bross Tatz y hermano del señor Elliott Mark Bross Umann.

Sebastián Agustín Villa es Socio en Southern Cross Group en donde forma parte del Comité Ejecutivo y de Inversión de la firma y es miembro del Consejo de HotelDO, MMCinemas, Planigrupo, Javer, MorePharma, y de Port of Barranquilla. Antes de unirse a Southern Cross, el señor Villa trabajó en Three Cities Research, una firma de capital privado en Nueva York. También trabajó para Boston Consulting Group en sus oficinas de Buenos Aires y Santiago, igualmente en las oficinas de Royal Dutch Shell en Buenos Aires. El señor Villa es Economista por la Universidad de San Andrés, en Buenos Aires, y tiene un MBA por la Universidad de Columbia.

Cesar Pérez Barnés es Socio y Director de la oficina en México de Southern Cross Group. Previo a unirse a SCG en 2007, el señor Pérez Barnés era Director de Advent International en su oficina de la Ciudad de México. Antes de ello fue Director de Bozz Allen en el área de Energía de la firma. El señor Pérez Barnés comenzó su carrera en McKinsey & Co trabajando en las oficinas de la Ciudad de México, Sao Paulo y Madrid. En 2002 fue el fundador y Director General de Endeavor México, una ONG internacional que promueve el emprendimiento en los mercados emergentes. El señor Pérez Barnés tiene un MBA por parte de la Escuela de Administración y Dirección de Empresas Sloan del MIT y un M.S. en Ingeniería en Sistemas también del MIT. Cuenta con una Ingeniería Química por parte de la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente, es miembro del Consejo de Grupo Expansión, Planigrupo, y Javer, y lo fue de More Pharma Corporation. También es miembro del consejo de AMEXCAP, miembro del órgano consultivo de Endeavor México, y miembro del Capítulo de la Ciudad de México de YPO.

Marcos Alfredo Mulcahy es Socio de Southern Cross Group, una de las firmas de capital privado líderes y más antiguas en Latinoamérica, con más de EUA\$2.8 billones de capital obtenido. Marcos tiene más de 16 años de emprendedor, experiencia en fusiones y adquisiciones, así como en inversión de capital privado. Actualmente es miembro del Consejo de tres compañías del portafolio de Southern Cross: Javer, una constructora; Planigrupo y Grupo Expansión, una editorial impresa y digital. Previo a unirse a Southern Cross en 2008, Marcos fue Director General de Ecnex International, una compañía de servicios de tecnología, a la que llevó a convertirse en el proveedor de servicios de banda ancha más grande para el sector de la hospitalidad en América Latina. Antes de eso, el señor Mulcahy trabajó en BAM&A, una boutique argentina de banca de inversión; y Perez Companc, una compañía argentina de energía. El señor Mulcahy tiene un título en Economía de la Universidad Católica Argentina.

Diego Acevedo Rehbein es Socio de Southern Cross Group, una de las firmas de capital privado líderes y más antiguas en Latinoamérica, con más de EUA\$2.8 billones de capital obtenido. Tiene más de 18 años de experiencia en alta dirección, consultoría y capital privado. El señor Acevedo se unió a Southern Cross en 2010 y es miembro del Comité de Inversión de Southern Cross. El dirige la oficina de Southern Cross en Colombia y actualmente es miembro de los Consejos de Administración de Planigrupo, Estrella, una compañía latinoamericana de servicios de exploración y producción, y SPRB un puerto multipropósitos en Barranquilla, Colombia. Antes de ingresar a Southern Cross en 2010, el señor Acevedo dirigió la oficina de Palmfund en Colombia (hoy en día Linzor Capital), un fondo de capital de riesgo latinoamericano de mediano tamaño. Diego fue el responsable de cuatro inversiones mientras estuvo en Palmfund, incluyendo: Proseguros, una compañía aseguradora en República Dominicana; Colfondos, un fondo administrador de pensiones en Colombia y Publicaciones Legales en Latinoamérica. Previo a ello, el señor Acevedo pasó seis años en Bozz & Company en sus oficinas en Nueva York y en Bogotá, en donde participó en varios proyectos estratégicos de energía, telecomunicaciones y en el sector de bienes de consumo, y en múltiples asesoramientos de auditorías (*due diligence*) comerciales. El señor Acevedo se graduó como Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes en Colombia y tiene un MBA de la Universidad de Stanford.

Epifanio Guillermo López Martínez es Vicepresidente en Southern Cross Group. Es miembro del consejo de Grupo Expansión, una de las editoriales impresas y digitales líderes en México. Previo a unirse a Southern Cross, fue un consultor de gestión en McKinsey & Co. en México y Latinoamérica. También trabajó en el área de Banca de Inversión en Merrill Lynch y Royal Bank of Scotland y en Planeación Estratégica en Coca-Cola Femsa. Obtuvo un MBA de la Escuela de Postgrado de Negocios de Stanford y tiene el título de Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac.

Miguel Angel Everardo Malaquías Castro Gonzalez es Contador Público egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue socio de Auditoría y Asesoría de Negocios en PricewaterhouseCoopers (PwC), de 1984 a junio de 2011. A la fecha es Presidente del Comité de Auditoría de Grupo El Nuevo Mundo y fungió como Presidente del Comité de Auditoría en Servicios Corporativos JAVER, S.A.P.I. de C.V., Comercial Importadora, S.A. de C.V. (Quaker State), Grupo IPB y Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. Participa activamente en organismos profesionales de la contaduría, es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) y

del Colegio de Contadores Pùblicos de México (CCPM); miembro y Presidente de la Comisión de Auditoría Independiente al Sector Pùblico Federal del IMCP de 2008 a 2011 y; miembro y Presidente de la Comisión de Contabilidad y Auditoría Gubernamental de 2002 a 2005.

Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver es actualmente CFO para Mattel Latinoamérica, la compañía líder en diseño y distribución de juguetes en el mundo y miembro de varios Consejos de Administración en compañías privadas. Anteriormente desempeñó cargos de responsabilidad en el área financiera y de negocio, durante más de veinte años, en compañías pùblicas, incluyendo Time Warner, Allied Domecq, ACS, Lehman Brothers y Andersen Consulting. El Sr. Rodriguez-Navarro tiene una maestría en Ingeniería Industrial por la Universidad Politécnica de Madrid, es diplomado en Ciencias Económicas por la UNED y tiene una maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard.

Salomón Joseph Woldenberg Rusell es Vicepresidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo de Tubacero, compañía en la que trabaja desde hace 26 años. Antes de ingresar a Tubacero era Vicepresidente de Aceros Generales. El señor Woldenberg se graduó de la Escuela de Negocios del ITESM, en donde obtuvo su título en Administración de Empresas y formó parte de la primera generación del Programa Entrepreneur. Ha sido y es miembro del Consejo de Administración de: CAINTRA, CANACERO, BANAMEX, SILICA Desarrollos, DIVANZ Capital, Horne Steel Museum y W INTL GROUP. También es miembro de YPO, NASPD e IPLOCA.

Facultades del Consejo de Administración

El consejo de administración es el representante legal de la Compañía y está facultado, como cuerpo colegiado, para tomar cualquier decisión relacionada con las operaciones de la Compañía que no le esté expresamente reservada a los accionistas.

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía y la LMV, entre otras cosas, el consejo de administración está facultado para:

- conducir y dirigir los asuntos de la sociedad y celebrará y cumplirá todos los contratos, actos, negocios relativos al objeto social y representará a la sociedad ante cualquier tercero incluyendo autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales o municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades de trabajo y ante árbitros. Para dichos efectos, el consejo de administración de la Compañía cuenta con facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos de los artículos 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de las demás entidades federativas de la República Mexicana;
- llevar a cabo actos de administración y pleitos y cobranzas en materia laboral;
- emitir, endosar, avalar, suscribir o de cualquier manera firmar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC;
- otorgar y revocar poderes;
- abrir y manejar cuentas bancarias;
- aprobar la estrategia general de la Compañía;
- vigilar la administración de la Compañía y sus subsidiarias;
- aprobar, oyendo en cada caso la opinión del comité de auditoría y prácticas societarias: (i) las operaciones con partes relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas, (ii) la contratación y remuneración del Director General, su remoción por causa justificada y las políticas para la determinación de las facultades y las remuneraciones de los demás directivos relevantes, (iii) los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Compañía y sus subsidiarias, (iv) los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias, (v) las operaciones inusuales o no recurrentes, así como cualquier operación o serie de

operaciones relacionadas que involucren, en un mismo año: (a) la adquisición o enajenación de activos con un valor equivalente o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, o (b) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto igual o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, y (vi) la contratación de los auditores externos;

- convocar asambleas de accionistas y ejecutar sus resoluciones;
- la presentación a la asamblea de accionistas del (i) informe anual del Director General de la Compañía y (ii) la opinión del consejo de administración de la Compañía respecto de dicho informe;
- aprobar cualquier transmisión de las acciones de las subsidiarias de la Compañía;
- crear comités especiales y determinar sus poderes y facultades en la medida en que dichas facultades no les estén reservadas a los accionistas o al consejo de administración de conformidad con la ley o los estatutos de la Compañía;
- determinar el sentido en que se votarán las acciones de las subsidiarias de la Compañía; y
- ejercer sus poderes generales para el logro del objeto de la Compañía.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente instaladas deberán estar presentes la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de los consejeros. El presidente del Consejo de Administración tiene voto de calidad en caso de empate. Sin embargo, los accionistas de la Compañía, reunidos en asamblea, pueden vetar las resoluciones adoptadas por el Consejo de Administración.

Las sesiones del Consejo de Administración, podrán ser convocadas por su presidente, por el 25.0% de sus miembros o por el presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Además, la LMV dispone que el consejo de administración debe aprobar cualquier operación que se aparte del curso ordinario de los negocios y cualquier operación entre los consejeros y cualquiera de sus accionistas, funcionarios o personas relacionadas con la misma. Para información adicional del consejo de administración véase la sección –Descripción del capital social y estatutos sociales.

La LMV impone deberes de diligencia y lealtad a los consejeros. Para una descripción de dichos deberes, véase la sección – Información del mercado de valores—Ley del Mercado de Valores.

Conflictos de intereses

Cualquier miembro del consejo de administración y, en su caso, el secretario del Consejo de Administración, debe abstenerse de estar presente durante la deliberación de cualquier asunto en el que tenga un conflicto de intereses con la Compañía, participar en dicha deliberación y votar con respecto a dicho asunto, sin que ello implique que su asistencia no se tome en consideración para efectos de determinar si existe quórum para la sesión respectiva.

En caso de falta a sus deberes de lealtad para con la Compañía, los consejeros y, en su caso, el secretario, serán responsables de los daños que causen a la misma o a sus subsidiarias si teniendo un conflicto de intereses votan o toman cualquier decisión sobre los activos de la Compañía o sus subsidiarias, o si no revelan dicho conflicto salvo que estén sujetos a alguna obligación de confidencialidad al respecto.

Comités

De forma periódica las estrategias de la Compañía deberán ser revisadas por el consejo de administración y por los comités, todos los cuales son presididos por consejeros independientes, como se describe más adelante. La LMV obliga a las emisoras públicas a contar con uno o más comités responsables de las funciones de auditoría y prácticas societarias. La Compañía ha establecido un comité que se encargará de las funciones en materia de auditoría y prácticas societarias, mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea el 22 de junio de 2016.

Los miembros que integran el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son designados por el Consejo de Administración, con lo que se da cumplimiento a los preceptos aplicables de la LMV. La LMV exige que los comités de auditoría y prácticas societarias de las emisoras públicas estén integrados por, cuando menos, tres consejeros independientes, excepto cuando se trate de emisoras públicas en las que una misma persona o grupo empresarial sea titular del 50.0% o más de las acciones en circulación, en cuyo caso establece que la mayoría de los miembros deberán ser independientes.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Las principales funciones del comité en materia de auditoría consisten en: (i) supervisar la labor de los auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar y supervisar la preparación de los estados financieros de la Compañía, (iii) presentar al consejo de administración un informe con respecto a los controles internos de la Compañía y la idoneidad de los mismos, (iv) supervisar las operaciones con personas relacionadas, (v) solicitar información a los directivos relevantes de la Compañía cuando lo estime necesario, (vi) reportar al consejo de administración las irregularidades que detecte, (vii) recibir y analizar las propuestas y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes o terceros, y adoptar las medidas necesarias al respecto, (viii) convocar asambleas de accionistas, (ix) vigilar las actividades del Vicepresidente de Administración y Finanzas, y (x) presentar un informe anual de sus actividades al consejo de administración.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía también revisa el cumplimiento y efectividad de sus políticas y manuales de conducta internos.

Las principales funciones del comité en materia de prácticas societarias consisten en: (i) rendir al consejo de administración una opinión en cuanto al desempeño de los directivos relevantes, (ii) preparar un informe sobre las operaciones que la Compañía celebre con personas relacionadas, (iii) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando así se considere necesario sobre determinado tema o asunto, (iv) convocar a la celebración de asambleas de accionistas, y (v) auxiliar al consejo de administración en la preparación de los informes que deben presentarse a la asamblea anual de accionistas.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría y prácticas societarias:

Nombre	Cargo
Miguel Angel Everardo Malaquías Castro González	Presidente
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver	Miembro
Salomón Joseph Woldenberg Russell	Miembro

Comité de Inversiones

La función principal del comité de inversiones consiste en la evaluación de los potenciales proyectos y oportunidades de inversión de la Compañía y, en su caso, presentarlas al Consejo de Administración para su aprobación.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de inversiones:

Nombre	Cargo
Elliott Mark Bross Umann	Presidente
Benjamín Asher Bross Umann	Miembro
Marcos Alfredo Mulcahy	Miembro
César Pérez Barnés	Miembro

Comité de Compensaciones

La función principal del comité de compensaciones consiste en la evaluación de los planes de prestaciones para empleados y las compensaciones a los ejecutivos de la Compañía y, en su caso, en su caso, presentarlas al Consejo de Administración para su aprobación.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de compensaciones:

Nombre	Cargo
Marcos Alfredo Mulcahy	Presidente
Elliott Mark Bross Umann	Miembro
César Pérez Barnés	Miembro

Principales Funcionarios

La siguiente tabla muestra los nombres, edad, cargos y años de servicio de los directivos relevantes de la Compañía.

Nombre	Edad	Cargo	Años de servicio en Planigrupo	Género
Elliott Mark Bross Umann	50	Director General	22	Masculino
Conrado Alba Brunet	49	Director de Finanzas	1	Masculino
Jose Ignacio Moreno Ortiz	48	Director Jurídico	2	Masculino
Karime Garza Serna	44	Directora de Operaciones	15	Femenino
Carla Rangel Giacosa	43	Directora de Construcción	13	Femenino

Con excepción de nuestra Directora de Operaciones y nuestra Directora de Construcción, nuestros directivos relevantes pertenecen al género masculino. Es decir, el 40.0% por ciento de nuestros directivos relevantes pertenece al género femenino y el 60.0% restante al género masculino.

Elliott Mark Bross Umann Ver “Administración – Consejo de Administración”

José Ignacio Moreno Ortiz es Director Jurídico de Planigrupo, se incorporó a la Compañía en el año 2018, Es Abogado egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una maestría en derecho de Georgetown University Law Center. Desde enero del 2014 a febrero de 2018 se desempeñó como Director Jurídico de Medica Sur, S.A.B. de C.V. y a partir de julio del 2018 es el responsable del Área Jurídica de Planigrupo. A lo largo de su carrera ha trabajado en diversos despachos de abogados como Creel, García-Cuellar y Müggenburg, S.C. y Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. Ha participado en múltiples operaciones de financiamiento, asociación, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Karime Garza Serna funge como Directora de Operaciones de Planigrupo. Se unió a la Compañía hace 15 años. Actualmente es la encargada de la operación y administración de 36 centros comerciales. Previo a ésta actividad se desempeñó como Directora de Arrendamientos de la Compañía, negociando la incorporación de cientos de arrendatarios a la cartera de Planigrupo. Su experiencia incluye la administración, construcción y análisis de proyectos, gestoría de trámites, relaciones gubernamentales y ejecución de obras comerciales. Karime cuenta con 20 años de experiencia en la industria. Antes de integrarse a la Compañía, colaboró también en proyectos habitacionales e industriales y para empresas tales como Cemex, S.A.B. de C.V., Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., Krone, Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V. y Vitro, S.A.B. de C.V. Karime cuenta con una Licenciatura en Arquitectura por el Instituto Tecnológico de Monterrey, Campus Monterrey, y una Maestría en Gestión y Financiamiento de Proyectos y Concesiones por la Universidad San Pablo – C.S.A en Madrid, España.

Carla Rangel Giacosa está al frente de la Dirección de Construcción de proyectos de Planigrupo, donde ingresó desde hace 11 años. Carla tiene 18 años de experiencia en la industria y experiencia en administración de proyectos y como gerente de proyectos comerciales e industriales. La Arq. Rangel obtuvo su licenciatura en Arquitectura en el Instituto Tecnológico de Monterrey y su Maestría en Administración de la Construcción en la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Conrado Alba Brunet es el Director de Finanzas de Planigrupo Latam, con 25 años de experiencia. De 2018 y hasta su ingreso a Planigrupo Latam, fue Director de Finanzas de CFE Capital, la Fibra E emitida por la CFE. Fungió además como Director de Producto en Banco Azteca, y de 2008 a 2016 fue Director de Administración de Riesgos Estructurales de Balance dentro del área de Finanzas de BBVA, después de ocupar diversas posiciones ejecutivas dentro del banco. Cuenta con una sólida experiencia finanzas y en administración de riesgo de mercado, sensibilidad de margen financiero del balance y administración de portafolios, derivados, determinación de precios de mercado (costos de transferencia), planeación financiera, tesorería, y administración de liquidez. Ha sido invitado a participar como expositor en conferencias organizadas en Miami por el Global Financial Market Institute (GFMI). Tiene un MBA en Finanzas Internacionales y Bancarias por la Universidad de Birmingham en Inglaterra, y una Licenciatura en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Control Interno

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevados a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos operativos están sujetos a la revisión anual de nuestros auditores externos les permite determinar el alcance de los procedimientos requeridos para obtener evidencia razonable que les permita emitir su opinión.

En Planigrupo, buscamos mantener y fortalecer la credibilidad y confianza en lo que hacemos por lo que buscamos tener los más altos estándares en nuestro marco regulatorio y mantener un apropiado ambiente de control es indispensable para garantizar el logro de nuestros objetivos.

El control interno existente en Planigrupo está orientado a garantizar:

- La presentación de nuestra información financiera en forma confiable, veraz y oportuna.
- La salvaguarda de nuestros activos.
- El cumplimiento con las políticas y procedimientos establecidos.
- La integridad de los registros de las operaciones.
- La creación de una estrategia apropiada para evitar, prevenir y atacar los principales riesgos del negocio.
- La creación de procedimientos relativos a identificar, detectar y prevenir fraudes, incluyendo conflictos de intereses.

Apoyamos el control de nuestra gestión en diversos sistemas administrativos con el fin de tener un control detallado de las operaciones, dar cumplimiento a requerimientos fiscales y obtener mayor información y entendimiento sobre todas nuestras operaciones.

Nuestros procesos de control son dinámicos y se adaptan continuamente al ambiente cambiante de México y a los efectos de la globalización en la economía.

Tenemos un Código de Ética y de Conducta aplicable a nuestros directivos y empleados, incluyendo al Director General y Director de Finanzas. Se puede obtener una copia sin costo de nuestro Código de Ética y de Conducta, mediante solicitud por escrito a nuestro Director Jurídico ubicado en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México; Atención: José Ignacio Moreno.

Compensación de los Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de compensaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, a través de nuestras afiliadas, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V. y Diseño PG, S. de R.L. de

C.V., fue de Ps.93.4 millones. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. El personal clave de la Compañía también participa en el programa de pagos basados en acciones que se menciona en la Nota 21(d) de los Estados Financieros Consolidados. Al 31 de diciembre de 2019, los Directores de la Compañía poseen un 0.2% de las acciones con poder de voto de la Compañía. Dicha compensación, generalmente, no excede del 50.0% de su sueldo total. Los consejeros no reciben compensación alguna por su participación en el Consejo de Administración o en sus comités, con excepción de los consejeros independientes.

Plan de Acciones

La Compañía cuenta con un plan de acciones (el “Plan”) en el que podrán participar empleados y directivos de ésta y de sus empresas filiales. El Plan tiene como propósito incentivar y retener el talento de la Compañía, premiar el desempeño de los empleados y directivos que sean designados para participar en el Plan y alinear los intereses económicos de mediano y largo plazo de éstos con los de la Compañía, mediante el otorgamiento de acciones emitidas por ésta sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones establecidas en el Plan y en los convenios de participación celebrados por la Compañía con éstos.

Con el objeto de instrumentar el Plan, la Compañía por medio de un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y transmisión con una institución de crédito (el “Fiduciario”), cuyo patrimonio serán las acciones que sean susceptibles de ser transmitidas a empleados y directivos de la Compañía y de sus empresas filiales, lo anterior, con base en las acciones autorizadas por los accionistas de la Compañía el 22 de junio de 2016 para dichos efectos, pudiendo el Plan por ahora contar con hasta 15,920,528 (quince millones novecientos veinte mil quinientos veintiocho) acciones comunes, sin expresión de valor nominal emitidas por la Compañía (las “Acciones”) que podrán incrementarse de tiempo en tiempo con más Acciones, según sea necesario para cumplir con los compromisos asumidos por la Compañía bajo el Plan (el “Fideicomiso”).

El Plan será operado por el Consejo de Administración de la Compañía.

La mecánica del Plan es la siguiente:

El Consejo de Administración designará de tiempo en tiempo a los empleados y directivos que participarán en el Plan (denominados “Beneficiarios”), y al efecto la Compañía celebra con éstos un convenio de participación en el cual se indicará, entre otras cosas: (i) el número de Acciones posibles que se otorgará a cada Beneficiario, distinguiéndose entre aquéllas relativas a las otorgadas como compensación por permanencia y por desempeño, (ii) los paquetes anuales en que se distribuirán las Acciones posibles y la fecha a partir de la cual entrará en vigor cada paquete anual, (iii) las metas de desempeño y otras condiciones que deben cumplir los Beneficiarios respecto de las Acciones posibles que entran en vigor anualmente con cada paquete anual, para aspirar a recibir Acciones, y (iv) el plazo de entrega que deberá transcurrir a partir de que el Consejo de Administración de la Compañía le confiera Acciones a un Beneficiario (conforme al cumplimiento de las condiciones estipuladas en los convenios de participación), para que éstas les sean, en su caso, transmitidas en propiedad por el Fiduciario.

Cada Beneficiario deberá cumplir con las metas de desempeño y demás condiciones señaladas en su convenio de participación respecto de sus Acciones posibles, dentro del periodo de 12 meses que cubre cada paquete anual. Al término de cada uno de dichos periodos, el Consejo de Administración determinará el nivel de cumplimiento de las condiciones y metas de desempeño del paquete anual correspondiente y con base en ello el Consejo de Administración o cualquier Comité a quien el Consejo delegue dicha facultad, adjudicará a cada Beneficiario un cierto número de Acciones e instruirá al Fiduciario para que: (i) designe al Beneficiario como fideicomisario en el Fideicomiso, y/o (ii) adjudique al Beneficiario, como fideicomisario, el número de las Acciones determinado por el Consejo de Administración o cualquier Comité a quien el Consejo delegue dicha facultad, que serán materia de sus derechos fideicomisarios bajo el Fideicomiso.

Las Acciones serán transmitidas en propiedad a cada Beneficiario cuando se cumplan sus respectivos Periodos de Entrega, para lo cual, entre otras condiciones, el Beneficiario deberá haber permanecido como empleado de la Compañía o sus afiliadas durante dicho plazo.

Al término de la relación laboral de los Beneficiarios con la Compañía y/o sus empresas filiales, éstos dejarán de participar en el Plan y, dependiendo del tipo de terminación, se acelerará la entrega de, o bien perderán, las Acciones que aún no les hayan sido entregadas en propiedad por el Fiduciario.

Al 31 de diciembre de 2019, el número de Acciones adjudicadas por la Compañía asciende a un total de 562,172, las cuales se entregan en un periodo de 4 ó 5 años, y 20.0% o 25.0% en cada uno de ellos, según el funcionario a quien se le entreguen y sujeto a la permanencia del Beneficiario en la Compañía. Para mayor información véase la Nota 21(d) de los Estados Financieros Consolidados.

Accionistas Principales

La siguiente tabla refleja la tenencia accionaria del capital social de la Compañía a la fecha del presente Reporte Anual:

	Número de Acciones con posterioridad a la Oferta	
	Número	Porcentaje
Builtex B.V.	51,949,845	16.3%
Pylon Holding B.V.	64,352,990	20.2%
Atevco S.r.l.	59,220,959	18.6%
Fideicomisos Bross ⁽¹⁾	39,582,014	12.4%
EDBR, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	4,947,750	1.6%
EBUM, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	2,478,126	0.8%
BBRU, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	2,476,214	0.8%
Público inversionista	92,820,005	29.1%
Plan de acciones ⁽²⁾	583,699	0.2%
Total	318,411,602	100.0%

(1) Los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., son vehículos propiedad de Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamín Asher Bross Umann, quienes desempeñan el cargo de Presidente del Consejo de Administración, consejero y Director General, así como consejero, respectivamente.

(2) Incluye 21,527 acciones depositadas en el fideicomiso de administración del plan de acciones de la Compañía, las cuales están pendientes de ser entregadas.

Los accionistas titulares de más del 10.0% del capital social de la Compañía son: Builtex B.V., Pylon Holding B.V. y Atevco S.r.l., que son parte de Southern Cross Group, así como los Fideicomisos Bross.

A la fecha del presente Reporte Anual, ninguno de nuestros accionistas tiene el control sobre Planigrupo de manera individual; sin embargo, Builtex B.V., Pylon Holding B.V. y Atevco S.r.l., que son parte de Southern Cross Group, tienen control sobre la Compañía, así como influencia significativa en nuestras políticas y asuntos de negocio. Asimismo, los accionistas Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., son fideicomisos y compañías propiedad de la familia Bross, que tienen influencia significativa en la Compañía. No hay una persona física considerada como principal accionista beneficiario que sea parte de Builtex B.V., Pylon Holding B.V. o Atevco S.r.l.

Asimismo, los accionistas Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., continúan teniendo influencia significativa sobre la Compañía. No hay una persona física considerada como principal accionista beneficiario que sea parte de los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. o BBRU, S.A. de C.V. Ver la sección “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales - Nuestros Accionistas Principales mantienen una influencia significativa y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas no controladores.”

A la fecha del presente del presente Reporte Anual y después de la Oferta, ninguno de nuestros accionistas tiene poder de mando sobre la Compañía.

Ningún consejero ni directivo relevante de Planigrupo tiene a esta fecha, participación accionaria alguna en la Compañía. No obstante lo anterior, los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., cuya tenencia accionaria se describe en la tabla anterior, son vehículos propiedad de Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamín Asher Bross Umann, quienes desempeñan el cargo de Presidente del Consejo de Administración, consejero y Director General y Consejero, respectivamente.

En los últimos 3 años, no se han presentado cambios significativos en el porcentaje de propiedad de nuestros Accionistas Principales.

d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

Favor de referirse a la sección “La Emisora – Descripción del negocio – Acciones representativas del capital social” del presente Reporte Anual.

5) MERCADO DE CAPITALES

a) ESTRUCTURA ACCIONARIA

El capital social de la Compañía está representado por 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, inscritas en el RNV de la CNBV, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 658,723,379 corresponden a la parte variable, de las cuales, únicamente se encuentran suscritas y pagadas 318,411,602 acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 278,829,588 corresponden a la parte variable.

b) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

Las Acciones de la Compañía empezaron a cotizar en la BMV el 29 de junio de 2016, bajo la clave de cotización “PLANI”.

Las siguientes tablas muestran los precios máximos y mínimos de cotización de las Acciones en la BMV durante los trimestres y meses indicados:

Indicadores relevantes de la Acción			
Serie	TRIMESTRE		
	Junio 2019	Septiembre 2019	Diciembre 2019
Precio Max.	19.00	19.00	19.00
Precio Min.	19.00	19.00	19.00
Precio Cierre	19.00	19.00	19.00

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

Indicadores relevantes de la Acción						
Serie	MES					
	Octubre 2019	Noviembre 2019	Diciembre 2019	Enero 2020	Febrero 2020	Marzo 2020
Precio Max.	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
Precio Min.	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
Precio Cierre	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
Volumen	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

La Compañía, no ha tenido variación alguna en el precio de sus Acciones.

c) **FORMADOR DE MERCADO**

A la fecha, la Compañía no tiene celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de Formación de Mercado respecto de las Acciones. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será oportunamente informado al público inversionista.

6) PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Elliott Mark Bross Umann
Director General



Conrado Alba Brunet
Director de Finanzas



José Ignacio Moreno Ortiz
Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

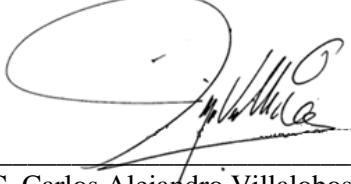
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el “Grupo”) al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros consolidados dictaminados del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 11 de mayo de 2020 y 10 de abril de 2019, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenes Dosal, S.C.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

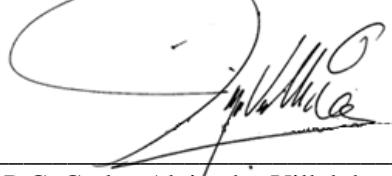
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de (i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso F/01002 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 5 de junio de 2020 y 10 de abril de 2019, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante Legal

7) ANEXOS

Anexo A Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas

**Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.
y subsidiarias**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

Valuación de las propiedades de inversión (\$12,802,989)

Ver Notas 3(h) y 13 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo posee un portafolio de propiedades de inversión que comprende centros comerciales y terrenos de proyectos en desarrollo, localizados en México. Las propiedades de inversión representan la categoría más importante de activos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019.</p> <p>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos contratados por la Administración.</p> <p>El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología apropiada a ser utilizada y en la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Grupo relativos a ellas y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones preparadas por los valuadores externos. 2) Leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Grupo para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. 3) Obtuvimos el reporte de valuación de las propiedades de inversión emitido por el valuador externo, y comparamos contra cada una de las valuaciones reconocidas en registros contables de propiedades de inversión asegurándonos de la integridad y exactitud de las cifras. 4) Mediante procedimientos analíticos, y con el apoyo de nuestros especialistas, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos independientes, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. 5) Con el apoyo de nuestros especialistas consideramos la metodología de valuación utilizada y la comparamos con aquellas aplicadas por otros valuadores en propiedades de inversión similares. Evaluamos, mediante la participación de nuestros especialistas, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados y de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas en la valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. 6) Probamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

(Continúa)



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 11 de mayo de 2020.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Nota	2019	2018		Nota	2019	2018
Activo							
Activo circulante:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 404,468	273,862	Pasivo circulante:			
Cuentas por cobrar, neto	7	6,547	16,488	Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	18	\$ 85,302	117,346
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	205,780	232,521	Proveedores y otras cuentas por pagar		100,819	76,132
Pagos anticipados	3(g)	125,040	145,591	Impuestos por pagar y gastos acumulados	17	87,420	92,855
Total del activo circulante		<u>741,835</u>	<u>668,462</u>	Participación de los trabajadores en la utilidad		316	285
Activos no circulante:				Anticipo de rentas	3(p)	48,632	10,699
Efectivo restringido	6	116,533	118,531	Impuestos a la utilidad		12,530	21,578
Instrumentos financieros derivados	9	2,721	51,836	Pasivo por arrendamiento	16	8,132	7,832
Otras inversiones permanentes	11	14,550	14,550	Provisiones	4	<u>12,636</u>	<u>25,874</u>
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	12	646,546	578,379	Total del pasivo circulante		<u>355,787</u>	<u>352,601</u>
Propiedades de inversión	13	12,802,989	12,461,482	Pasivo no circulante:			
Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto	14	53,915	71,809	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	18	6,328,184	6,352,417
Derecho de uso de arrendamiento	16	16,107	14,297	Honorario por desempeño inmobiliario	19	235,478	235,478
Otros activos	15	48,644	48,414	Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	16	3,538	8,050
Impuestos a la utilidad diferidos	20	205,713	113,160	Ingresos diferidos	3(p)	33,340	26,887
Pagos anticipados	3(g)	-	<u>18,112</u>	Depósitos en garantía	3(p)	92,358	87,540
Total del activo no circulante		13,907,718	13,490,570	Obligaciones por beneficios al retiro		603	752
Total del activo		<u>\$ 14,649,553</u>	<u>14,159,032</u>	Impuestos a la utilidad diferidos	20	644,306	443,597
				Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	19	<u>1,023,552</u>	<u>1,113,989</u>
				Total del pasivo no circulante		<u>8,361,359</u>	<u>8,268,710</u>
				Total del pasivo		<u>8,717,146</u>	<u>8,621,311</u>
				Capital contable:			
				Participación controladora:			
				Capital social		4,254,423	4,254,423
				Pagos basados en acciones		50,549	32,355
				Utilidades retenidas		1,119,040	747,180
				Otros resultados integrales		503	-
				Participación controladora		5,424,515	5,033,958
				Participación no controladora		507,892	503,763
				Total del capital contable		5,932,407	5,537,721
				Compromisos y contingencias	24 y 25		
				Hecho posterior	26		
Total del activo		<u>\$ 14,649,553</u>	<u>14,159,032</u>	Total del pasivo y capital contable		<u>\$ 14,649,553</u>	<u>14,159,032</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos excepto por la utilidad en acción)

	<u>Nota</u>	2019	2018
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamiento		\$ 1,466,409	1,381,841
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	10	26,227	20,490
Otros		<u>18,710</u>	<u>7,243</u>
Total de ingresos		<u>1,511,346</u>	<u>1,409,574</u>
Costos y gastos de operación:			
Costos de administración, mantenimiento y seguridad		(231,532)	(238,822)
Gastos de administración inmobiliarios		(19,735)	(19,991)
Sueldos y salarios		(215,607)	(197,154)
Gastos generales y de administración		(146,105)	(112,793)
Recuperaciones de cartera previamente deteriorada	23	7,099	4,427
Depreciación y amortización	14 y 16	(27,554)	(22,527)
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	13	<u>258,426</u>	<u>(35,177)</u>
Total de costos y gastos de operación		<u>(375,008)</u>	<u>(622,037)</u>
Utilidad de operación		<u>1,136,338</u>	<u>787,537</u>
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses	18	(651,524)	(639,630)
Gasto por intereses arrendamiento	16	(6,371)	(7,892)
Ingreso por intereses		21,848	24,596
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	9	(51,780)	(30,939)
Pérdida cambiaria, neta		(191)	(596)
Costo financiero, neto		<u>(688,018)</u>	<u>(654,461)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	12	<u>117,790</u>	<u>88,460</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>566,110</u>	<u>221,536</u>
Impuestos a la utilidad:	20		
Sobre base fiscal		(69,879)	(65,222)
Diferidos		(108,156)	17,195
Total de impuestos a la utilidad		<u>(178,035)</u>	<u>(48,027)</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 388,075</u>	<u>173,509</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos:			
Partidas que pueden reclasificarse a resultados - efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	21	<u>503</u>	-
Resultado Integral		<u>388,578</u>	<u>173,509</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	22	\$ 371,860	164,316
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		(10,932)	(8,009)
Participación no controladora		<u>27,147</u>	<u>17,202</u>
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la compañía		\$ 372,363	164,316
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		(10,932)	(8,009)
Participación no controladora		<u>27,147</u>	<u>17,202</u>
Utilidad básica por acción ordinaria:	22		
Utilidad básica por acción		<u>\$ 1.17</u>	<u>0.52</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Nota	Capital social		Pagos		Total de		Participación	Total del	
		Exhibido	Suscrito no exhibido	Total	basados en acciones	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales	capital contable de participación controladora	no controladora	capital contable
Saldos al 1o. de enero de 2018		\$ 4,253,933	(224)	4,253,709	14,223	596,174	-	4,864,106	499,911	5,364,017
Exhibición de capital socia	21	714	-	714	-	-	-	714	-	714
Pagos basados en acciones liquidado en capita	21	-	-	-	18,132	(1,574)	-	16,558	-	16,558
Efecto por adopción de normas		-	-	-	-	(11,736)	-	(11,736)	-	(11,736)
Distribuciones efectuadas		-	-	-	-	-	-	-	(13,350)	(13,350)
Utilidad neta consolidada		-	-	-	-	164,316	-	164,316	17,202	181,518
Saldos al 31 de diciembre de 2018		4,254,647	(224)	4,254,423	32,355	747,180	-	5,033,958	503,763	5,537,721
Pagos basados en acciones liquidado en capita	21 y 10	-	-	-	18,194	-	-	18,194	-	18,194
Distribuciones efectuadas		-	-	-	-	-	-	-	(23,018)	(23,018)
Resultado integral	21	-	-	-	-	371,860	503	372,363	27,147	399,510
Saldos al 31 de diciembre de 2019		\$ 4,254,647	(224)	4,254,423	50,549	1,119,040	503	5,424,515	507,892	5,932,407

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$	388,075	173,509
Ajustes por:			
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados		51,780	30,939
Depreciación y amortización	14 y 16	27,545	22,527
Pagos basados en acciones	21(d)	18,194	16,558
Impuestos a la utilidad		178,035	48,027
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	13	(258,426)	35,177
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	12	(117,790)	(88,460)
Pérdida en baja de mobiliario, equipo y adaptaciones y mejoras		4,753	201
Intereses a favor		(21,848)	(24,596)
Intereses a cargo	18	657,895	647,522
Subtotal		928,213	861,404
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		9,941	(2,102)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		26,741	26,527
Pagos anticipados		38,663	37,265
Depósitos en garantía		4,818	6,923
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones		11,449	(19,112)
Impuestos por pagar y gastos acumulados		(5,435)	(71,841)
Ingresos diferidos		6,453	(10,695)
Anticipo de rentas		37,933	(5,358)
Participación de los trabajadores en la utilidad		31	192
Beneficios a los empleados		(149)	60
Flujos proveniente de actividades de operación		1,058,658	823,263
Intereses pagados ⁽¹⁾		(656,272)	(639,630)
Impuestos a la utilidad pagados		(82,307)	(47,188)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		320,079	136,445
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedad de inversión	13	(83,081)	(130,139)
Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones	14	(3,496)	(12,103)
Incremento en otros activos		(230)	(852)
Inversión en compañías y fideicomisos asociados, neto	12	49,623	30,526
Intereses cobrados ⁽¹⁾		21,848	24,596
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión		(15,336)	(87,972)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones de patrimonio pagadas		(102,523)	(107,253)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	18	400,118	2,166,360
Pago de préstamos	18	(458,018)	(2,113,325)
Pagos por arrendamiento	16	(13,550)	(5,752)
Instrumentos financieros derivados pagados	9	(2,162)	(34,522)
Efectivo restringido	7	1,998	(11,460)
Entradas de efectivo por aumento de capital social		-	714
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento		(174,137)	(105,238)
Incremento (disminución) neto(a) de efectivo y equivalentes de efectivo		130,606	(56,765)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		273,862	330,627
Al final del año	\$	404,468	273,862

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados.

⁽¹⁾ El Grupo ha escogido clasificar los flujos de efectivo procedentes de intereses pagados como actividades de operación y los flujos de efectivo procedentes de intereses recibidos como actividades de inversión

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

Planigrupo Latam, S. A. B. 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 junio de 2016.

La Compañía es una controladora y junto con sus subsidiarias tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinan 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 (“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. (*)

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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 (*)

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

- Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 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 vehículos de inversión que se muestran a continuación:

- 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 destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Fideicomiso liquidará sus activos en 7 años, con la opción de dos prórrogas de un año cada una, entre 2019 y 2021, a su discreción y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

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

(2) Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

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

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados y autorizados para su emisión el 11 de mayo de 2020, por Elliott Mark Bross Umann, Director General, Conrado Alba Brunet, Director Financiero, y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía, los Accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión. Los estados financieros consolidados se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

(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.

<u>Partida</u>	<u>Nota</u>
Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas	9
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	11 y 12
Propiedades de inversión	13
Honorario por desempeño inmobiliario	19
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	19
Pagos basados en acciones	21(d)

i. Costo histórico-

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

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 31 de diciembre de 2019 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.	Nota 9	Valor razonable de instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas.
ii.	Notas 11 y 12	Valor razonable de la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
iii.	Nota 13	Valor razonable de la propiedad de inversión.
iv.	Nota 3(e)	Deterioro.
v.	Nota 19	Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
vi.	Nota 19	Valor razonable del honorario por desempeño inmobiliario.
vii.	Notas 24 y 25	Compromisos y contingencias.
viii.	Nota 3(m)	Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
ix.	Nota 20	Activos por impuestos a la utilidad diferidos.
x.	Nota 5(c)	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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 correderos 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:

- Nota 9 - Instrumentos financieros derivados;
- Nota 19 - Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes;
- Nota 13 - Propiedades de inversión;
- Nota 12 - Inversión en compañías y fideicomisos asociados;
- Nota 19 - Honorario por desempeño inmobiliario;
- Nota 21(d) - Pagos basados en acciones.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación 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 de 2019 y 2018, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 de 2019 y 2018, se muestra a continuación:

<u>Compañía</u>	Participación %		Actividad
	2019	2018	
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
Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección 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

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 2018, (según corresponda) se muestra a continuación:

<u>Vehículos</u>	Participación %		Actividad
	2019	2018	
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	56.19	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	56.19	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100	100	Sin actividad

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Adquisiciones de participaciones no controladoras-

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

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

iii. Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

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

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

La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Las otras inversiones permanentes corresponden a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R.L. de C.V., donde la Compañía solo es propietaria del 5% de su tenencia accionaria, por lo que dichas inversiones se valúan al costo.

(c) Combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 períodos 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 discontiúa prospectivamente. Cuando se discontiúa 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;

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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 prorrataeo.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Los pagos anticipados a largo plazo en 2018 incluyeron un monto de \$18,112 de anticipo para emisiones subsecuentes

(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. Despues 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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:

	<u>Tasas</u>
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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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) Provisiónes-

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

El valor de las obligaciones por los beneficios de los planes, y el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) reconocidas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendieron a \$603 y \$762, respectivamente.

El costo neto del período por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$60, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 7.67% y 7.79%, respectivamente; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 3% 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 21(d).

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

El Grupo adoptó anticipadamente la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de aplicación inicial 1o. de enero de 2018 utilizando el método retrospectivo modificado, mediante el cual se reconoce el efecto acumulado de aplicación inicial a la fecha de adopción, esto es, el valor del activo por derecho de uso es igual al pasivo por arrendamiento.

Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2018 o después.

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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 los 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".

Generalmente, las políticas contables aplicables al Grupo como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

(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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 requiere 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(4) Medición del valor razonable-

El 'valor razonable' es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, en mercado más ventajoso al que el Grupo tiene acceso a esa fecha.

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 (ver Nota 4(B)(i)).

Cuando existe uno disponible, el Grupo mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera 'activo' si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Grupo usa técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de una transacción.

Si un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el Grupo mide los activos y las posiciones de largo plazo a un precio comprador y los pasivos y posiciones cortas a un precio vendedor.

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si el Grupo determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento pero nunca después del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

(5) Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos-

A. Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla de la hoja siguiente, se muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Clasificaciones
contables y valores
razonables**

31 de diciembre de 2019	En miles de pesos	Nota	Importe en libros			Valor razonable			
			Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros medidos al valor razonable									
Instrumentos financieros	9	2,721	-	-	2,721	-	2,721	-	2,721
Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	11 y 12	661,096	-	-	661,096	-	661,096	-	661,096
Propiedad de inversión	13	12,802,989	-	-	12,802,989	-	-	12,802,989	12,802,989
		13,466,806	-	-	13,466,806				

**Clasificaciones
contables y valores
razonables**

31 de diciembre de 2019	En miles de pesos	Nota	Importe en libros			Valor razonable			
			Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable									
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	-	404,468	-	404,468	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	8	-	6,547	-	6,547	-	-	-	-
			411,015	-	411,015				
Pasivos financieros medidos al valor razonable									
Honorario por desempeño inmobiliario	19	235,478	-	-	235,478	-	-	235,478	235,478
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	19	1,023,552	-	-	1,023,552	-	-	1,023,552	1,023,552
		1,259,030	-	-	1,259,030				

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Clasificaciones contables y valores razonables

31 de diciembre de 2019	En miles de pesos	Nota	Importe en libros				Valor razonable			
			Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros no medidos al valor razonable										
Préstamos bancarios	18	-	-	6,413,486	6,413,486	-	6,402,290	-	6,402,290	
Proveedores y otras cuentas por pagar		-	-	100,819	100,819	-	-	-	-	
		-	-	6,491,287	6,491,287					

Clasificaciones contables y valores razonables

31 de diciembre de 2018	En miles de pesos	Nota	Importe en libros				Valor razonable			
			Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos al valor razonable										
Instrumentos financieros	9	51,836	-	-	51,836	-	51,836	-	51,836	51,836
Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	11 y 12	592,929	-	-	592,929	-	592,929	-	592,929	592,929
Propiedad de inversión	13	12,461,482	-	-	12,461,482	-	-	-	12,461,482	12,461,482
		13,106,247	-	-	13,106,247					

Clasificaciones contables y valores razonables

31 de diciembre de 2018	En miles de pesos	Nota	Importe en libros				Valor razonable			
			Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Efectivo y equivalentes al efectivo										
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	-	273,862	-	273,862	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	8	-	16,488	-	16,488	-	-	-	-	-
		-	290,350	-	290,350					

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

**Clasificaciones
contables y valores
razonables**

31 de diciembre de 2018	En miles de pesos	Nota	Importe en libros				Valor razonable		
			Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos financieros medidos al valor razonable									
Honorario por desempeño inmobiliario		19	235,478	-	-	235,478	-	-	235,478
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		19	1,113,989	-	-	1,113,989	-	-	1,113,989
			1,113,989	-	-	1,113,989			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable									
Préstamos bancarios		18	-	-	6,469,763	6,469,763	-	6,344,072	-
Proveedores y otras cuentas por pagar			-	-	76,132	76,132	-	-	-
			-	-	6,545,895	6,545,895			

B. Medición de los valores razonables

i. Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

A continuación se muestran las técnicas de valuación usadas para medir los valores razonables Nivel 2 y Nivel 3 para los instrumentos financieros en el estado de situación financiera, así como también los datos de entrada no observables significativos usados. Los procesos de valuación correspondientes se describen en la nota 2(e).

Valor razonable de los instrumentos financieros.

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproxima a su valor razonable.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado consolidado de situación financiera

La Compañía aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Valor razonable de las propiedades de inversión-

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por valuadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valuación, y fue revisado y aprobado por la Administración de la Compañía.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los datos de entrada del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

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 las propiedades, 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 vs 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 (3.4%).
- 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 y 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);

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos);
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor); o
- Tasa de descuento utilizada (rango de 12.3% a 13.3%) 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 2019.

Valor razonable de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, honorario por desempeño inmobiliario y provisión a corto plazo.

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes se presentan a su valor razonable considerando la valuación de los certificados bursátiles realizada por valuador independiente la cual es revisada y aprobada por la Administración de la Compañía.

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.

Las provisiones a corto plazo corresponden a una obligación contingente por pagar derivada del contrato de compraventa de propiedades de fecha 30 de noviembre de 2017, en relación con el evento exitoso de parte de la parte vendedora, de entregar, libre de multas, gravámenes, gastos, costos o adeudos, un local comercial del centro comercial "Punto San Isidro" que, a la fecha de la compra de las propiedades de inversión, se encuentra en varios procesos de litigios y no puede ser arrendado ni utilizado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, con base en la estimación el Grupo estima que la obligación contingente derivada de esta transacción ascenderá a \$12,636 y \$25,874, respectivamente.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

Flujos de caja descontados ("FCD"): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa CCPP. Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

Parámetros de mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

Costo de reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: Esta metodología considera estimar el valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

De acuerdo con los criterios de las NIIF, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un período reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial a su valor razonable, se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en los datos de entradas que se utilizan.

Valor razonable de pasivos financieros

El valor razonable de pasivos financieros ha sido determinado utilizando información disponible en el mercado y la metodología de valuación de conformidad con la IFRS 13 “Medición del Valor Razonable”. El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo. El valor razonable de la deuda a largo plazo utilizado para efectos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, se ha determinado utilizando otros supuestos significativos observables, incluyendo cotizaciones de precios en mercados activos para clases similares de pasivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía tiene contratados financiamientos directos con terceros, principalmente con instituciones financieras, para financiar la adquisición de propiedades de inversión.

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Compañía durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía tiene contratada una cobertura de riesgo en tasa de interés respecto de ciertas porciones de la deuda a largo plazo, a través de instrumentos financieros derivados o “caps” (ver nota 9).

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

C. Administración de riesgos financieros

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

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

i. Marco de administración de riesgos-

El Consejo de Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos del Grupo. El Consejo de Administración ha creado el comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos del Grupo. Este comité informa regularmente al Directorio acerca de sus actividades.

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría del Grupo supervisa la manera en que la gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos del Grupo y revisa si el marco de gestión de riesgos es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por el Grupo. Este Comité de Auditoría del Grupo es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares y ad hoc de los controles y procedimientos de gestión de riesgos, cuyos resultados son reportados al comité de auditoría.

La Compañía administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

ii. Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

La remediación neta de la estimación para pérdidas por deterioro del valor en activos financieros reconocida en resultados proveniente de cuentas por cobrar por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$7,099 y \$4,427, respectivamente.

Cuentas por cobrar a clientes

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Grupo se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La Administración del Grupo ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente, en cuanto a su solvencia, antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y entrega. La revisión efectuada por el Grupo incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018 incluye cuentas por cobrar, neto por \$6,547 y \$16,488, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, con base en análisis de la Administración, la Compañía presenta un saldo de estimación para cuentas incobrables por \$23,872 y \$30,971 respectivamente, la cual se considera poco significativa, con base en las características del negocio.

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por \$404,468 y \$273,862, respectivamente, los cuales representan su máxima exposición de crédito en estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos de alta reputación crediticia en México.

Asimismo, se tiene efectivo restringido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por \$116,533 y \$118,531, respectivamente.

iii. Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El objetivo del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

Las fuentes de financiamiento consisten en: flujos de efectivo provenientes principalmente de servicios por arrendamiento, así como préstamos a largo plazo relativos a la adquisición de centros comerciales. Los principales requerimientos de efectivo del Grupo son para el financiamiento de sus gastos de operación y, para satisfacerlos, el Grupo ha recurrido al financiamiento a través de los flujos provenientes de la operación y el efectivo proveniente de aportaciones de capital de sus accionistas y socios y, cuando se requiere, de préstamos de sus partes relacionadas y créditos bancarios.

Por lo que respecta a la tesorería, el Grupo contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta una semana en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por el Grupo, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados tienen vencimientos menores de un año, excepto por la deuda a largo plazo, cuyos vencimientos se muestran en la nota 18, y por el pasivo relativo a los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y el honorario por desempeño inmobiliario que vencen en 2 años, con la opción de dos prórrogas de un año cada una, a discreción y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, como se detalla en la nota 19; sin embargo, de acuerdo con análisis de la Administración, no se prevén flujos de efectivo por pasivos cuyo vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

iv. Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor razonable de sus instrumentos financieros.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Consejo de Administración busca mantener el equilibrio entre los mayores rendimientos que pudieran alcanzarse con mayores niveles de préstamos y las ventajas y seguridad que brinda una sólida posición de capital.

Riesgo cambiario-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios, ya que no se tienen activos o pasivos en moneda extranjera significativos.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o "spot" para cubrir imprevistos a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés-

El Grupo mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o de bajo riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Grupo al riesgo de tasa de interés está relacionada con los préstamos bancarios.

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, el Grupo contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como "caps". La política del Grupo es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el costo financiero.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2019	2018
Inversión en valores	\$ 44,234	106,300
Efectivo en bancos	360,234	167,562
 Total de efectivo y equivalentes de efectivo (presentados como activo circulante)	 404,468	 273,862
Efectivo restringido (1)	116,533	118,531
 Total de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo efectivo restringido	 \$ 521,001	 392,393

- (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 (ver nota 18); 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 a la Compañía.

(7) Cuentas por cobrar, neto-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	2019	2018
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 42,155	59,195
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	(35,608)	(42,707)
 	 \$ 6,547	 16,488

El plazo de crédito promedio sobre los ingresos por servicios es de 30 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar a clientes por los primeros 60 días después de la facturación. La Compañía ha reconocido una estimación para cuentas incobrables de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 90 días o más con base en la experiencia de la Compañía.

No se reconoce una pérdida esperada para las cuentas por cobrar que no se encuentran vencidas y que no han tenido cambio significativo en la calidad crediticia del deudor por considerarse recuperables. La Compañía no mantiene ningún colateral o mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a sus clientes. La Compañía no espera tener pérdidas.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen, si se trata de una persona física o de una moral, ubicación geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

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

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como se muestra a continuación:

	2019	2018
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 155,480	155,768
Impuesto sobre la renta por recuperar	40,042	58,023
Deudores diversos	7,258	17,657
Impuesto sobre la renta retenido bancario	3,000	1,073
	\$ 205,780	232,521

(9) Instrumentos financieros-

La Compañía utiliza opciones de tasa 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.

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Compañía, optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables durante el primer trimestre de 2020, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

Designación de contabilidad de coberturas

El 2 de septiembre de 2019, la Compañía designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, con el propósito de cubrir su exposición a la tasa de interés.

La Entidad 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al inicio de la cobertura, la entidad 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 Entidad 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, que es 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 Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

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 Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en los "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los períodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a \$15,535 y \$3,819, como minusvalía, respectivamente, y fue resultante de las coberturas que se detallan a continuación:

Coberturas contratadas para fideicomisos de proyecto

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocial
PG CKD G F/00937	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 333,493
PG CKD M F/00978	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 99,822
PG CKD L F/00977	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 123,499
PG CKD K F/00976	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 175,149
PG CKD J F/00975	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 192,476
PG CKD I F/00974	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 168,570
PG CKD H F/00973	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 230,841
PG CKD G F/00972	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	\$ 304,861

El Grupo contrató en el mes de enero de 2019 instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de un fideicomiso que vencen el 6 de enero de 2021, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El efecto registrado en resultados a diciembre de 2019 por concepto de cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura fue de \$18 como minusvalía.

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD PUEBLA CIB2013	Compra	Europea	TIIE	07-ene-19	06-ene-21	8.250%	\$ 85,000

El Grupo contrató en el mes de octubre de 2019 instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de tres fideicomisos que vencen el 1 de octubre de 2021, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días para todos los casos.

El efecto registrado en resultados a diciembre de 2019 y 2018 por concepto de cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura fue de \$3,234 y \$2,962 como minusvalía.

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD A F/00927	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	01-oct-21	8.250%	\$ 337,048
PG CKD R F 01068	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	26-mar-21	8.250%	\$ 139,290
PG CKD Q F/01067	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	26-mar-21	8.250%	\$ 75,610

El Grupo contrató en el mes de noviembre de 2019 instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de tres fideicomisos que vencen el 1 de mayo de 2021, fijando la tasa de interés al 7.75% sobre TIIE a 28 días para todos los casos.

El efecto registrado en resultados a diciembre de 2019 y 2018 por concepto de cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura fue de \$22,066 y \$7,037 como minusvalía.

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD C F 00929	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	\$ 348,000
PG CKD P F 00981	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	\$ 316,000
PG CKD S F 01069	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	\$ 223,000
PG CKD E F/00936	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	\$ 139,426
PG CKD D F/00930	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	\$ 131,000
FIDEICOMISO PG CIB/2100	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	\$ 103,000

Coberturas contratadas para otras compañías subsidiarias

Asimismo, el Grupo contrató en el mes de diciembre de 2018 instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de cinco de sus subsidiarias que vencen el 31 de diciembre de 2020, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días para todos los casos.

El efecto registrado en resultados a diciembre de 2019 y 2018 por concepto de cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura fue de \$10,004 y \$17,121 como minusvalía, respectivamente.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2019, se detallan como sigue:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocialal
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	\$ 47,490
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	\$ 47,185
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	\$ 54,603
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	\$ 448,829
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	\$ 94,752

El Grupo contrató en el mes de julio de 2018 instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. que vencen el 1 de julio de 2020, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días cuyo efecto en resultados a diciembre 2019 por concepto valor razonable fue de \$923 como minusvalía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el movimiento en instrumentos financieros derivados es como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 51,836	48,253
Más adquisición de instrumentos financieros en el año	2,162	34,522
Menos efectos de valuación, no realizada	(51,780)	(30,939)
Más efectos de valuación, ORI	503	-
Total de instrumentos financieros derivados	\$ 2,721	51,836

(10) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones realizadas con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	Ingreso por: Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (1)	2019	2018
Fideicomiso PG CKD: F/01002 Tijuana	\$ 22,380	17,058	
Compañía: Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	3,847	3,432	
	\$ 26,227	20,490	

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 1)** La Compañía tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por períodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta por cuenta de los propietarios por período de 3 a 10 años (notas 24(b) y (e)).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene cuentas por cobrar o por pagar a partes relacionadas, debido a que las mismas fueron eliminadas en la consolidación de estados financieros.

Transacciones con personal clave de la gerencia

i. Compensación recibida por el personal clave de la gerencia

Durante 2019 y 2018, la Compañía realizó pagos por beneficios de corto plazo y otros pagos, así como pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango, los cuales se integran de la siguiente manera:

	2019	2018
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 75,248	67,204
Pagos basados en acciones liquidables en efectivo	-	5,384
<u>Pagos basados en acciones liquidables en acciones</u>	<u>18,194</u>	<u>20,629</u>
Compensación recibida por personal clave	\$ 93,442	93,217

Los beneficios a corto plazo del personal clave de la gerencia incluyen sueldos, beneficios distintos del efectivo y aportaciones a un plan de beneficios definidos post-empleo.

El personal clave de la Compañía también participa en el programa de pagos basados en acciones que se menciona en la nota 21(d). Al 31 de diciembre de 2019, los Directores de la Compañía poseen un 0.2% de las acciones con poder de voto de la Compañía.

(11) Otras inversiones permanentes-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras inversiones permanentes ascendieron a \$14,550, respectivamente, y corresponden a la participación del 5% de Walpg Mex. I, S. de R.L. de C.V., cuyos principales activos son dos centros comerciales ubicados en México, y de CCI Planigrupo I, S. de R.L. de C.V. la cual tiene como principal activo un terreno.

(12) Inversión en compañías y fideicomisos asociados-

A continuación se muestra una conciliación entre los saldos iniciales finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto F/01002 al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 578,379	520,445
Método de participación sobre valor razonable	117,790	88,460
Distribuciones recibidas de compañías y fideicomisos asociados	(49,623)	(30,526)
Saldo al 31 de diciembre	\$ 646,546	578,379

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La siguiente tabla resume la información financiera del F/01002 incluida en sus propios estados financieros, como sigue:

	F/01002	
	2019	2018
Estados de situación financiera:		
Activo circulante	\$ 25,804	51,342
Activo no circulante	2,662,198	2,507,341
Total de activo	2,688,002	2,558,683
Total de pasivo	712,281	738,558
Patrimonio	\$ 1,975,721	1,820,125
Estado de resultados:		
Ingresos	\$ 251,951	235,043
Utilidad de operación	351,252	273,946
Utilidad neta	\$ 301,262	224,290

(13) Propiedades de inversión-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

	2019	2018
Centros comerciales	\$ 7,063,314	5,326,463
Terrenos	3,853,170	3,853,170
Construcciones en proceso	-	1,653,770
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión	1,886,505	1,628,079
Total de propiedades de inversión	\$ 12,802,989	12,461,482

Las propiedades de inversión incluyen diversos centros comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un período inicial no cancelable que va de los 3 meses a 10 años, con rentas anuales actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor; las renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario por períodos de renovación variables.

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por el Grupo se incluyen en los 'Ingresos por rentas y mantenimiento' en los estados consolidados de resultado integral. Los gastos por mantenimiento reconocidos en los costos y gastos de operación.

Las propiedades de inversión garantizan los préstamos que se mencionan en la nota 18.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Medición del valor razonable

El valor razonable se menciona en la nota 4.

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 2019 y 2018:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 12,461,482	12,366,520
Inversiones en propiedades	83,081	130,139
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión no realizado	258,426	(35,177)
Total de propiedades de inversión	\$ 12,802,989	12,461,482

(14) Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto, se integran como se muestra a continuación:

	Saldo inicial 2019	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Saldo final 2019
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,295	5	-	-	15,300
Equipo de cómputo	16,111	387	-	-	16,498
Mejoras y adaptaciones	25,056	61	-	-	25,117
Software	8,017	1,935	-	-	9,952
Equipo de transporte	19,389	-	(7,530)	-	11,859
	83,868	2,388	(7,530)	-	78,726
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(8,184)	-	-	(1,410)	(9,594)
Equipo de cómputo	(13,775)	-	-	(635)	(14,410)
Mejoras y adaptaciones	(27,032)	-	2,192	(277)	(25,117)
Software	(4,385)	-	-	(2,256)	(6,641)
Equipo de transporte	(13,046)	-	2,777	(290)	(10,559)
	(66,422)	-	4,969	(4,868)	(66,321)
Sistemas ERP	54,363	1,108	(2,192)	(11,769)	41,510
Total	\$ 71,809	3,496	(4,753)	(16,637)	53,915

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Saldo inicial 2018			Gasto por depreciación	Saldo final 2018
		Altas	Bajas		
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,206	89	-	-	15,295
Equipo de cómputo	15,506	605	-	-	16,111
Mejoras y adaptaciones	25,050	6	-	-	25,056
Software	5,948	2,069	-	-	8,017
Equipo de transporte	13,724	5,866	(201)	-	19,389
	75,434	8,635	(201)	-	83,868
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(6,778)	-	-	(1,406)	(8,184)
Equipo de cómputo	(12,397)	-	-	(1,378)	(13,775)
Mejoras y adaptaciones	(26,364)	-	-	(668)	(27,032)
Software	(2,675)	-	-	(1,710)	(4,385)
Equipo de transporte	(9,719)	-	-	(3,327)	(13,046)
	(57,933)	-	-	(8,489)	(66,422)
Sistemas ERP	57,596	3,468	-	(6,701)	54,363
Total	: \$ 75,097	12,103	(201)	(15,190)	71,809

(15) Otros activos-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros activos se integran como sigue:

	2019	2018
Marcas (1)	\$ 35,739	35,739
Depósitos en garantía	11,337	11,107
Otros	1,568	1,568
Total de otros activos no circulantes	\$ 48,644	48,414

- (1) El 6 de agosto de 2012, la Compañía adquirió la marca "Planigrupo"; el precio de la transacción fue determinado por un valuador independiente, a valores de mercado a la fecha de adquisición por \$35,739. La marca fue registrada originalmente en los meses de enero y abril de 2009 por el anterior propietario y de conformidad con lo establecido los Artículos 95 y 103 de la Ley de la Protección industrial, el registro tiene una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, y podrá renovarse por períodos de la misma duración; la Administración del Grupo estima realizar dicha renovación al final del período correspondiente y no implicará un gasto adicional significativo.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(16) Arrendamientos-

A. Arrendamiento como arrendatario (NIIF 16)

El Grupo arrienda sus oficinas corporativas. Los arrendamientos normalmente son por un período de 3 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos de arrendamiento se renegocian cada cinco años para reflejar el mercado de renta. Algunos arrendamientos prevén pagos de alquiler adicionales que se basan en cambios en los índices de precios locales.

A continuación se presenta información sobre arrendamientos para los cuales el Grupo es el arrendatario.

I. Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integra por lo siguiente:

Arrendamientos bajo IFRS 16	2019	2018
Saldo inicial	\$ 14,297	21,634
Cargo por depreciación del año	(10,908)	(7,337)
Incorporaciones de activos por derechos de uso	12,718	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 16,107	14,297

II. Importes reconocidos en resultados:

Arrendamientos bajo IFRS 16	2019	2018
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 6,371	7,445
Depreciación de derechos de uso	10,908	7,337

III. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo:

Arrendamientos bajo IFRS 16	2019	2018
Total de salidas de efectivo por arrendamientos	\$ 13,550	5,752

IV. Pasivo por arrendamientos

Los términos y condiciones de los arrendamientos al 31 de diciembre de 2019 son como se muestra en la hoja siguiente.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Moneda		Tasa de interés nominal		Año de vencimiento	Valor nominal	Valor presente
Edificio 501	\$	Dólares	3.07%		2018-2020	110	108
Edificio 502		Dólares	3.07%		2018-2020	91	90
Edificio 401		Dólares	3.07%		2018-2020	97	94
Edificio 402		Dólares	3.07%		2018-2020	114	114
Oficinas Mty		Pesos	9.90%		2019-2021	2,962	2,962

El pasivo por arrendamiento a largo plazo se integra como sigue:

	2019	2018
Total del pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$ 11,670	15,882
Menos vencimientos circulantes	8,132	7,832
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 3,538	8,050

(17) Impuestos por pagar y gastos acumulados-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos y gastos acumulados se integran de la manera que se muestra a continuación:

	2019	2018
Pasivos acumulados	\$ 43,189	43,490
Bono al personal	28,397	38,794
Impuestos por pagar	15,834	10,571
	\$ 87,420	92,855

(18) Deuda a largo plazo-

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2019	2018
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$1,649,500 con Metlife México que devenga intereses a razón de la tasa TIE de 28 días, más dos puntos porcentuales pagadero desde la fecha del 24 de mayo de 2018 (fecha de desembolso) y hasta el vencimiento incluyendo un pago final que será por la totalidad del saldo insoluto del crédito existente a la fecha de vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de desembolso por \$1,649,500 teniendo como co-acreditados solidarios a los fideicomisos F/0937 Reynosa, F/0972 Anáhuac, F/0973 Saltillo, F/0974 Palmira, F/0975 Lincoln, F/0976 Juárez, F/0977 Huehuetoca y F/0978 Mexiquense con porciones de \$337,750, \$308,752, \$233,787, \$170,722, \$194,933, \$177,385, \$125,075 y \$101,096, respectivamente, que podrán ser dispuestas única y exclusivamente por la Co-acreditada respectiva. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (1)).	\$ 1,623,060	1,635,758
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$100,000 con HSBC México que devenga intereses a la tasa TIE de 28 días, más dos puntos setenta y cinco puntos porcentuales, pagadero en 24 exhibiciones mensuales a partir de julio de 2016 que incluyen un pago final de \$67,141, con vencimiento en febrero de 2021. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (2)). Dicho crédito fue pagado anticipadamente durante 2019.	- 77,981	
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$85,000 con Sabadell que devenga intereses a la tasa TIE de 28 días, más dos puntos treinta puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de enero de 2020 que incluyen un pago final de \$74,078, con vencimiento en febrero de 2024. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (3)). (*)	83,755	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$75,610 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 9 de julio de 2014 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIE de 28 días, más dos puntos diez puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de en julio de 2016 que incluyen un pago final de \$73,692, con vencimiento en agosto de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (1)).	- 74,268	
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$75,610 con HSBC, que devenga intereses a partir del día 31 de julio de 2019 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIE de 28 días, más dos puntos diez puntos porcentuales, pagadero en una sola exhibición después de 60 pagos mensuales de interés, a partir de agosto de 2019, con vencimiento en agosto de 2024. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (4)). (*)	74,627	-
A la hoja siguiente	\$ 1,781,442	1,788,007

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2019	2018
A la hoja siguiente	\$ 1,781,442	1,788,007
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$139,290 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 9 de julio de 2014 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos puntos diez puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de julio de 2016, que incluyen un pago final de \$135,730, con vencimiento en agosto de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (1)).	-	136,798
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$139,290 con HSBC México que devenga intereses a partir del día 31 de julio de 2019 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos puntos diez puntos porcentuales, pagadero en una sola exhibición después de 60 pagos mensuales de interés, a partir de agosto de 2019, con vencimiento en agosto de 2024. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (4)). (*)	137,479	-
Crédito simple en pesos por \$50,000 con HSBC que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más 180 puntos base, pagadero en 36 exhibiciones a partir de febrero de 2016 con vencimiento en enero de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (6)).	-	50,000
Crédito simple en pesos por \$50,000 con HSBC que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más 180 puntos base, pagadero en 36 exhibiciones a partir de febrero de 2019 con vencimiento en enero de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (14)).(*)	50,000	-
Contrato de crédito con Banca Mifel a plazo de treinta y seis meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato, por una cantidad de \$50 millones, celebrado el 20 de abril de 2017. Los recursos de este crédito serán destinados para capital de trabajo. El contrato se pactó con una tasa TIIE más trescientos puntos base y fue pagado durante 2019.	-	50,000
Pagaré celebrado con Banca Mifel por una cantidad de \$5 millones, suscrito el 27 de noviembre de 2019. El pagaré se pactó con una tasa TIIE a 28 días más tres puntos porcentuales, con vencimiento el 20 de abril de 2020 y amparo del contrato de crédito celebrado en el punto anterior. (*)	5,000	
Contrato de crédito con BanBajío a un plazo de treinta y seis meses contados a partir de la fecha de la disposición, por una cantidad de \$5 millones, celebrado el 29 de noviembre de 2019. El contrato se pactó con una tasa TIIE más trescientos puntos base. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (15)). (*)	10,218	-
Contrato de crédito con Monex, a un plazo de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de la disposición, por una cantidad de \$35 millones, celebrado el 29 de noviembre de 2019. El contrato se pactó con una tasa TIIE más doscientos setenta y cinco puntos base. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (16)). (*)	35,000	-
A la hoja siguiente	\$ 2,019,139	2,024,805
	(Continúa)	

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2019	2018
De al hoja anterior	\$ 2,019,139	2,024,805
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$139,427 con HSBC México, S. A. Al 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto de \$139,427, mismo que devenga intereses ordinarios sobre saldos insoluto a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base con vencimiento al 31 de octubre de 2022 (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (5)).	137,851	137,491
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$316,000 con HSBC México, S. A. Al 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto de \$46,108 y \$269,892, mismos que devengan intereses ordinarios sobre saldos insoluto a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base, con vencimiento en octubre 2022 (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (5)).	312,466	311,738
Contrato de crédito simple con MetLife México S.A. por un monto principal de hasta \$993,500, celebrado el 30 de agosto de 2017, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 10 de diciembre de 2014 con el mismo acreedor; el contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para su desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (7)).	978,390	987,429
Contrato de crédito con MetLife por un monto total principal de hasta \$769,500, celebrado el 30 de agosto de 2017, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 2 de junio de 2015 con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple; el contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos veinticinco puntos base y un plazo de cinco años para su desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (8)).	762,894	765,771
Contrato de crédito con MetLife México, por una cantidad principal total de hasta \$843.6 millones, celebrado el 25 de septiembre de 2017. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a MetLife México bajo el contrato de crédito de fecha 30 de agosto de 2013 (modificado y reexpresado el 30 de septiembre de 2013). El contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para el desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (9)).	831,536	839,138
A la hoja siguiente	\$ 5,042,276	5,066,372

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2019	2018
De la hoja anterior	\$ 5,042,276	5,066,372
Contrato de crédito con Metlife México, como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$340.0 millones, celebrado el 7 de septiembre de 2017. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a Metlife México bajo el crédito de fecha 21 de noviembre de 2012. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos veinticinco puntos base y un plazo de cinco años que terminan el 1 de octubre de 2022. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (11)).	335,608	338,268
Contrato de crédito celebrado el 26 de septiembre de 2017, con un plazo de 5 años con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$1,630 millones en dos tramos, "A" y "B". Los recursos del tramo A (aproximadamente, \$805,000) serán usados para prepagar las cantidades \$103,000, \$348,000, \$131,000, \$223,000 debidas a HSBC. Los recursos del tramo B (aproximadamente, \$825,000) serán usados para prepagar las cantidades debidas a HSBC México. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos diez puntos base y un plazo de cinco años contados a partir de la celebración del contrato. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	796,466	794,013
Contrato de crédito con un plazo de 5 años con Banco Nacional de México, S.A. institución integrante de Grupo Financiero Banamex como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$200 millones, celebrado el 29 de noviembre de 2017. Los recursos de este crédito serán utilizados para la adquisición de los inmuebles y los gastos, costos, comisiones y honorarios derivados de dicha adquisición del Inmuebles Punto Oriente y del Inmueble Punto San Isidro. Este crédito vence el 29 de noviembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (12)).	188,306	191,571
Contrato de crédito con Banco Nacional de México, S.A. institución integrante de Grupo Financiero Banamex como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$27 millones, celebrado el 22 de marzo de 2018. Este crédito vence el 20 de marzo de 2019. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos veinticinco puntos base (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (13)).	-	24,276
<u>Intereses devengados por pagar</u>	<u>50,830</u>	<u>55,263</u>
Total de deuda	6,413,486	6,469,763
<u>Menos vencimientos circulantes</u>	<u>85,302</u>	<u>117,346</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 6,328,184	6,352,417

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo, son como sigue:

Año	Monto
2021	\$ 138,844
2022	3,063,530
2023	2,837,229
2024	288,581
	\$ 6,328,184

- * Durante 2019 los créditos bancarios que se refinanciaron fueron con Sabadell por \$85,000 para ampliar su vencimiento a 2024, con HSBC fueron refinaciados por \$214,900 para ampliar su vencimiento a 2024, así como un préstamo con BanBanjio por \$25,000, de los cuales se han dispuesto \$10,218 y con Monex por \$50,000, de los que se han dispuesto \$35,000, con Banca Mifel por \$5,000 y HSBC por \$50,000. Asimismo, se efectuaron pagos de préstamos por \$340,475.

La nota 23 incluye información sobre la exposición del grupo a los riesgos de tasa de interés y liquidez.

En la hoja siguiente se presenta la conciliación de los movimientos de pasivo con el efectivo obtenido de actividades de financiamiento.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Pasivos		(Activos) / pasivos			Patrimonio					
	Otros préstamos y obligaciones	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Derivados mantenidos para cobertura de préstamos a largo plazo	Pagos anticipados a largo plazo	Efectivo restringido	Total de capital social	Otros resultados integrales	Pagos basados en acciones	Utilidades retenidas (déficit acumulado)	Participación no controladora	Total
Saldo al 1o. de enero de 2019	\$ 6,469,763	1,113,989	(51,836)	(18,112)	(118,531)	4,254,423	-	32,355	747,180	503,763	12,932,994
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento											
Distribuciones de patrimonio efectuadas	-	(79,505)	-	-	-	-	-	-	-	(23,018)	(102,523)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	400,118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,118
Pago de préstamos	(458,018)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(458,018)
Instrumentos financieros derivados	-	-	(2,665)	-	-	-	-	-	-	-	(2,665)
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	6,411,863	1,034,484	(54,501)	(18,112)	(118,531)	4,254,423	-	32,355	747,180	480,745	12,769,906
Cambios en el valor razonable	-	-	51,780	-	-	-	-	-	-	-	51,780
Otros cambios											
Anticipo de gastos para emisiones subsiguientes	-	-	-	18,112	-	-	-	-	-	-	18,112
Gasto por intereses	657,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	657,895
Intereses pagados	(656,272)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(656,272)
Efectivo restringido	-	-	-	-	1,998	-	-	-	-	-	1,998
Exhibición de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	18,194	-	-	18,194
Participación en los resultados del periodo	-	(10,932)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,932)
Total otros cambios relacionados con pasivos	1,623	(10,932)	-	18,112	1,998	-	-	18,194	-	-	28,995
Total de otros cambios relacionados con patrimonio	-	-	-	-	-	-	503	-	371,860	27,147	399,510
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 6,413,486	1,023,552	(2,721)	-	(116,533)	4,254,423	503	50,549	1,119,040	507,892	13,250,191

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Otros préstamos y obligaciones	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Derivados mantenidos para cobertura de préstamos a largo plazo	Pagos anticipados a largo plazo	Efectivo restringido	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Pagos basados en acciones	Utilidades retenidas (déficit acumulado)	Participación no controladora	Total
Saldo al 1o. de enero de 2018	\$ 6,408,836	1,215,901	(48,253)	(18,420)	(107,071)	4,253,933	(224)	14,223	596,174	499,911	12,815,010
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento											
Distribuciones de patrimonio efectuadas	-	(93,903)	-	-	-	-	-	-	-	(13,350)	(107,253)
Préstamos recibidos de instituciones financieras	2,166,360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,166,360
Pago de préstamos	(2,113,325)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,113,325)
Instrumentos financieros derivados	-	-	(34,522)	-	-	-	-	-	-	-	(34,522)
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	6,461,871	1,121,998	(82,775)	(18,420)	(107,071)	4,253,933	(224)	14,223	596,174	486,561	12,726,270
Cambios en el valor razonable											
Otros cambios	-	-	30,939	-	-	-	-	-	-	-	30,939
Anticipo de gastos para emisiones subsecuentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por intereses	647,522	-	-	308	-	-	-	-	-	-	647,830
Intereses pagados	(639,630)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(639,630)
Efectivo restringido	-	-	-	-	(11,460)	-	-	-	-	-	(11,460)
Exhibición de capital social	-	-	-	-	-	714	-	-	-	-	714
Pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	18,132	(1,574)	-	16,558
Participación en los resultados del periodo	-	(8,009)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,009)
Total otros cambios relacionados con pasivos	7,892	(8,009)	-	308	(11,460)	714	-	18,132	-	-	6,003
Total de otros cambios relacionados con patrimonio											
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 6,469,763	1,113,989	(51,836)	(18,112)	(118,531)	4,254,647	(224)	32,355	747,180	503,763	12,932,994

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El gasto por intereses sobre préstamos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue de \$651,524 y \$639,630, respectivamente.

Todos los créditos, excepto aquellos celebrados con HSBC, se encuentran garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión.

Los créditos celebrados con HSBC se encuentran garantizados por un fideicomiso de garantía al cual se le trasmitieron; a) el inmueble y cualesquiera construcciones, accesiones y mejoras al mismo, b) los derechos de cobro presentes y futuros, c) las cantidades necesarias para la constitución de fondos de reserva (nota 13).

1. Estas líneas 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 los primeros 15 días naturales de junio y diciembre; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 45%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreedor. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
2. Esta línea de crédito establece 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 junio y diciembre; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.50 a 1.00; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreedor. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
3. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 120 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre; reportes de rentas a marzo, junio, septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.30; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 75%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreedor. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

4. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 180 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 20 días naturales siguientes al cierre; calendario mensual de rentas y reporte de cobranza del mes anterior; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.20; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
5. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.
6. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de la co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados, informar de eventos significativos que pudiera afectar la situación financiera de la Compañía, cumplimiento de regulaciones en material ambiental, mantener índice de liquidez no menor al 1.0 (activos circulantes entre pasivo a corto plazo), índice de apalancamiento no mayor al 1.0 (pasivo total entre capital contable), índice de cobertura de intereses no menor al 1.0 (deuda financiera entre capital contable), no contratar pasivos financieros u otorgar préstamos con terceros o partes relacionadas que puedan afectar las obligaciones de pago del contrato.
7. Esta 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 junio 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 56%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 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.
8. Esta 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 junio 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 53%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.4 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

9. Esta 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 junio 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 46%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.71 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 acreedor.
10. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; índice de ingresos contra saldo insoluto de crédito, igual o mayor al 13%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.2 veces; no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco, dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
11. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos; contratar seguros sobre los inmuebles incluyendo el seguro por interrupción de rentas endosadas; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 66%; Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
12. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos (trimestralmente) y auditados (anualmente); reportes de rentas; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto para mejoras de activo fijo anual, contratar seguros sobre los inmuebles; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.25 a 1.00; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 60%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreedor. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
13. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

14. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 180 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 20 días naturales siguientes al cierre; calendario mensual de rentas y reporte de cobranza del mes anterior; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.20; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
15. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos con una antigüedad no mayor a 180 días, dentro de los 60 días naturales y auditados dentro de los doscientos diez días naturales; 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.
16. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.

Al 31 de diciembre se han cumplido las obligaciones de hacer y no hacer por todos los préstamos.

(19) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

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

El 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto total de la inversión de los Tenedores y Fideicomitentes era como se muestra a continuación:

Descripción	Valor nominal	Certificados	Importe	% Participación
Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados de Capital de Desarrollo)	\$100	24,752,000	\$ 2,475,200	99.90%
Planigrupo Management (1)			1,247	0.05%
Co-Inversionista Walton			1,247	0.05%
Total			\$ 2,477,694	100.00%

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) La participación correspondiente a Planigrupo Management ha sido eliminada en la consolidación de estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la participación correspondiente al co-inversionista Walton, se presenta como participación no controladora.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes, se integra de la siguiente manera:

	2019	2018
Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	\$ 3,037,161	2,841,943
Participación atribuible al Grupo	(1,903,875)	(1,618,220)
Honorario por desempeño inmobiliario atribuible a otros tenedores	(109,734)	(109,734)
Activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes	\$ 1,023,552	1,113,989

El movimiento de los activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como se muestra a continuación:

	2019	2018
Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	\$ 1,113,989	1,215,901
Participación de los resultados del período	(10,932)	(8,009)
Distribuciones efectuadas durante el período	(79,505)	(93,903)
Activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes	\$ 1,023,552	1,113,989

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

Cascada de pagos

Las distribuciones se hacen a los Tenedores los días 30 de cada mes de marzo, junio, septiembre y diciembre, del monto distribuible, depositado en la cuenta de distribuciones, de acuerdo con la siguiente cascada de pagos. El monto distribuible no podrá ser inferior a 30 millones de pesos, excepto por la última distribución que realice el Fideicomiso.

- i) Primero: Retorno de capital: El 100% prorrata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al monto total invertido.
- ii) Segundo: Retorno preferente: El 100% prorrata a los Tenedores, hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas que les otorguen un rendimiento anual compuesto de 10% respecto del monto total invertido.
- iii) Tercero: Costo de la línea de liquidez: El 100% prorrata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas por un monto equivalente a la diferencia de: a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual de 10% por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo que haya obtenido el fideicomiso, menos b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las inversiones permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo del inciso a).
- iv) Cuarto: Alcance: El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por distribución de desempeño y el 20% a los Tenedores, a prorrata, hasta que el total de distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso, sean igual al 20% del total de distribuciones recibidas por los Tenedores en los incisos ii) y iii) anteriores y a este inciso, más las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso.
- iv) Quinto: Excedente: El 80% prorrata a los Tenedores y 20% a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, por concepto de distribución de desempeño.

Al 31 de diciembre de 2019, el monto estimado del honorario por desempeño inmobiliario es de \$235,478, mismo que se presenta como pasivo a largo plazo.

Como se menciona en la nota 3(l), el honorario por desempeño inmobiliario se determina conforme la "cascada de pagos" mencionada anteriormente, sobre la base del valor estimado de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios al momento de desinversión, lo cual conforme el contrato de co-inversión y las cláusulas del Fideicomiso se estima sea en 7 años a partir de la creación del Fideicomiso, con opción a extenderlo 2 años más, esto es, 2019 o 2021, según sea el caso; no obstante, si bien la provisión ha sido estimada conforme el valor de mercado de los certificados al 31 de diciembre de 2019, debido a la naturaleza de la inversión, dicho valor pudiera modificarse en el futuro y depende, entre otras variables, de las tasas de interés, tasas de capitalización y de descuento que estén vigentes al momento de desinversión, por lo que dicho honorario por desempeño inmobiliario es variable e incierto; sin embargo, el monto que eventualmente se liquide a los fideicomisarios en segundo lugar, será definitivo y no reembolsable.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Compromisos de Planigrupo y del Co-Inversionista Walton

Planigrupo acuerda mantener directamente o a través de sus afiliadas una coinversión en el Fideicomiso por US\$28,000, que representan el 18.75% del monto total comprometido. El Co-Inversionista Walton mantendrá el 11.13% del monto total comprometido. El monto total comprometido es el monto destinado a inversiones en la fecha de emisión, más el compromiso de Planigrupo y del Co-Inversionista Walton.

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

La Compañía y sus subsidiarias que tienen personalidad jurídica propia y tienen obligaciones fiscales, determinan en forma individual los impuestos que causan. Estos estados financieros consolidados muestran la suma de dichos impuestos. Derivado de lo anterior, los importes incluidos en esta nota representan la suma de los montos determinados para cada compañía.

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(a) Impuestos a la utilidad-

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como se muestra a continuación:

	2019	2018
En los resultados del período:		
ISR sobre base fiscal	\$ (69,879)	(65,222)
ISR diferido	(108,156)	17,195
	\$ (178,035)	(48,027)

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuesto-

	2019	%	2018	%
Utilidad neta consolidada	\$ 388,075		173,509	
Gasto por impuestos a la utilidad	(178,035)	(31.44)	(48,027)	(21.68)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	566,110		221,536	
Gasto por impuesto sobre la renta usando la tasa legal	(169,833)	(30.00)	(66,461)	(30.00)
Efecto fiscal de la inflación, neto	(10,197)	(1.80)	15,727	7.10
Gastos no deducibles	1,790	0.32	2,521	1.14
Otros	205	0.04	186	0.08
Gastos por impuestos a la utilidad	\$ (178,035)	(31.44)	(48,027)	(21.68)

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(c) Activos y pasivos por impuestos diferidos-

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

	2019				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuesto diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Estimación para cuentas incobrables	\$ 3,845	1,429	5,274	5,274	-
Anticipos de clientes	(8,463)	40,834	32,371	32,371	-
Mobiliario, equipo y mejoras	31,910	(33,970)	(2,060)	684	(2,744)
Provisiones de pasivo	40,635	31,179	71,814	71,814	-
Provisiones de obligaciones laborales	5,986	(3,224)	2,762	2,762	-
PTU deducible	(31)	(36)	(67)	-	(67)
Pérdidas fiscales por amortizar	30,784	38,853	69,637	69,637	-
Propiedad de inversión	(374,970)	(172,575)	(547,545)	23,171	(570,716)
Marcas	(6,355)	5,657	(698)	-	(698)
Pagos anticipados	(27,108)	(9,717)	(36,825)	-	(36,825)
Avance de obra	(945)	562	(383)	-	(383)
Efecto fiscal de inversiones	(25,725)	(7,148)	(32,873)	-	(32,873)
Activo (pasivo) por impuestos, neto	\$ (330,437)	(108,156)	(438,593)	205,713	(644,306)

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2018				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Estimación para - cuentas incobrables	\$ 5,512	(1,667)	3,845	3,845	-
Anticipos de clientes	44,950	(53,413)	(8,463)	-	(8,463)
Mobiliario y equipo	15,823	16,087	31,910	31,910	-
Provisiones de pasivo	54,769	(14,134)	40,635	40,635	-
Provisiones de obligaciones laborales	6,588	(602)	5,986	5,986	-
PTU deducible	144	(175)	(31)	-	(31)
Pérdidas fiscales por amortizar	72,097	(41,313)	30,784	30,784	-
Propiedad de inversión	(437,824)	62,854	(374,970)	-	(374,970)
Marcas	(8,057)	1,702	(6,355)	-	(6,355)
Pagos anticipados	(27,168)	60	(27,108)	-	(27,108)
Avance de obra	67	(1,012)	(945)	-	(945)
Efecto fiscal de inversiones	(44,524)	18,799	(25,725)	-	(25,725)
Anticipos para emisiones subsecuentes	<u>(30,009)</u>	<u>30,009</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Activo (pasivo) por impuestos, neto	\$ (347,632)	17,195	(330,437)	113,160	(443,597)
	=====	=====	=====	=====	=====

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los impuestos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

(d) Activos por impuestos diferidos no reconocidos-

No se han reconocido activos por impuestos diferidos respecto de las siguientes partidas, ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las que el Grupo pueda utilizar el beneficio correspondiente:

	2019	2018
Pérdidas fiscales	\$ 737,002	302,721

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte de ellos no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(e) Pérdidas fiscales por amortizar-

Al 31 de diciembre de 2019, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Pérdidas fiscales por amortizar
2026	\$ 8,116
2027	1,013
2028	94,359
2029	128,636
	\$ 232,124

(21) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social se encuentra integrado por 698,275,393 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, las cuales se dividen en 39,582,014 acciones clase I, que corresponden a la parte fija, y 658,693,379 acciones clase II, que corresponden a la parte variable, de las cuales 14,813,090 están reservadas para el plan de acciones a empleados descritos en el inciso (d).

(a) Estructura del capital social-

	Número de acciones al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>Capital suscrito</u>		
Clase I – Capital fijo	39,582,014	39,582,014
Clase II – Capital variable	658,693,379	658,693,379
	698,275,393	698,275,393

(b) Utilidad neta consolidada-

La utilidad neta consolidada se integra como se muestra a continuación:

	2019	2018
Accionistas de la Compañía	\$ 371,860	164,316
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores	(10,932)	(8,009)
Participación no controladora	27,147	17,202
Utilidad neta consolidada en estados consolidados de resultados	\$ 388,075	173,509

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(c) Restricciones al capital contable-

La utilidad del ejercicio, neta de la participación de los activos netos a los tenedores y fideicomitentes, está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2019, la reserva legal asciende a \$44,325, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios, puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable. Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas de capital, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

(d) Pagos basados en acciones-

i. Plan de acciones a empleados

La Compañía cuenta con un esquema de pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango. De acuerdo a los términos del plan, tal como fue aprobado en una reunión del Consejo de Administración, los ejecutivos y empleados de alto rango, obtendrán acciones ordinarias de la Compañía. El beneficiario de las acciones no paga importe alguno al recibirlas. Las acciones pueden ser ejercidas en cualquier momento a partir de la fecha en que se adjudican, y no tienen fecha de expiración.

El número de acciones otorgadas deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía. La fórmula premia a los ejecutivos y empleados de alto rango con base en los logros individuales y de la Compañía, juzgado con criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño.

El plan se entregará mediante 8 (ocho) paquetes a devengarse en 7 (siete) años, con un número máximo de acciones, que serán entregados en forma gradual, y cada año habrá una fecha de otorgamiento para cada uno de los paquetes de acciones. Por lo que, cada paquete es independiente y existirá una fecha de otorgamiento para cada uno de ellos. Una vez entregado un paquete, dicho paquete madurará en 4 años para el personal clave de la gerencia y 5 años para el resto de los principales funcionarios.

Las acciones que han sido asignadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron por un total de 562,172 equivalentes a \$10,900, correspondientes a los paquetes de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por \$1,171, \$5,350 y \$4,379, respectivamente, que se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Compañía.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Durante 2019, se devengaron un total de 1,558,913 acciones equivalentes a \$29,620 que se componen como sigue: i) 476,004 acciones equivalentes a \$9,044 corresponden a la primer parcialidad del paquete 4 de acciones devengadas al 31 de diciembre de 2019, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Compañía; ii) 433,164 acciones equivalentes a \$8,230 corresponden a la segunda parcialidad del paquete 3 de acciones relativa al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2018, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la compañía; iii) 433,163 acciones equivalentes a \$8,230 corresponden a la tercera parcialidad del paquete 2 de acciones relativa al tercer año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2017, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la compañía; iv) 216,582 acciones equivalentes a \$4,115 corresponden a la cuarta parcialidad del paquete 1 de acciones relativa al cuarto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2016, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la compañía.

Durante 2018, se devengaron un total de 1,082,909 acciones equivalentes a \$20,575 que se componen como sigue: i) 433,164 acciones equivalentes a \$8,230 corresponden a la primer parcialidad del paquete 3 de acciones devengadas al 31 de diciembre de 2018, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Compañía; ii) 433,164 acciones equivalentes a \$8,230 corresponden a la segunda parcialidad del paquete 2 de acciones relativa al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2017, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la compañía; iii) 216,581 acciones equivalentes a \$4,115 corresponden a la tercera parcialidad del paquete 1 de acciones relativa al tercer año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2016, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Compañía.

El 3 de octubre de 2018, se llevó a cabo la asignación de la segunda parcialidad del paquete 1 de acciones, correspondiente al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2016, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la compañía, por un total de 61,654 acciones equivalentes a \$1,171.

El 11 de junio de 2018, se asignaron un total de 281,555 acciones equivalentes a \$5,350, correspondientes a la primera parcialidad del paquete 2 de acciones devengadas al 31 de diciembre de 2017, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Compañía.

El 21 de diciembre de 2017, se asignaron un total de 218,963 acciones equivalentes a \$4,379, correspondiente a la primera parcialidad del paquete 1 de acciones devengadas al 31 de diciembre de 2016, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Compañía.

Por los montos antes señalados, se reconoció un gasto como parte de los sueldos y salarios en el estado consolidado de resultado integral y se acreditó al rubro de pagos basados en acciones dentro del capital contable.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Acciones	Número de acciones	Fecha de otorgamiento	Valor razonable de la acción a la fecha de otorgamiento (pesos)	Acciones asignadas al 31 de diciembre de 2019	Importe devengado al 31 de diciembre de 2019
Devengadas al 31 de diciembre de 2016	218,963	21/12/2017	20.00	218,963	\$ 4,379
Devengadas al 31 de diciembre de 2017	281,555	11/06/2018	19.00	281,555	5,350
Devengadas al 31 de diciembre de 2017	61,654	03/10/2018	19.00	61,654	1,171
Devengadas al 31 de diciembre de 2018	1,082,909	—	19.00	—	20,575
Devengadas al 31 de diciembre de 2019	1,558,913	—	19.00	—	29,619
	3,203,994			562,172	\$ 61,094

ii. Valor razonable de las acciones otorgadas en el año

El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio asciende a \$19.07 y \$19.13 al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente. El precio de las acciones fue fijado utilizando el valor de mercado de la acción a la fecha de su otorgamiento y posterior valuación al 31 de diciembre de 2019, y considerando en su estimación la probabilidad de que sean ejercidos los criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño previamente establecidas y utilizadas para la asignación del plan.

La NIIF 2, establece que cuando las acciones son otorgadas a los empleados, el valor razonable de las acciones debe ser medido a su valor de mercado, siempre y cuando la entidad tenga acciones colocadas.

iii. Movimientos en las acciones durante el período

La tabla en la siguiente hoja concilia las opciones sobre las acciones en circulación al inicio y al final del año:

Acciones	Número de acciones en 2019	Precio de ejercicio promedio ponderado 2019	Número de acciones en 2018	Precio de ejercicio promedio ponderado 2018
Existentes al 1o. de enero	1,645,081	19.13	562,172	19.39
Otorgadas durante el año	1,558,913	19.00	1,082,909	19.00
Existentes al 31 de diciembre	3,203,994	19.07	1,645,081	19.13

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iv. Acciones ejercidas durante el año

No hubo acciones ejercidas durante 2019.

v. Otros resultados integrales (ORI)

Los ORI incluyen un importe de \$503 que corresponde a la valuación de cobertura de flujos de efectivo por la adopción de contabilidad de coberturas del Grupo al 31 de diciembre de 2019.

(22) Utilidad por acción-

El cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2019 se basó en la utilidad atribuible a los accionistas ordinarios, y en un promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

Utilidad atribuible a accionistas ordinarios

La utilidad atribuible a los accionistas controladores de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue por \$371,860 y \$164,316, respectivamente (nota 21(b)).

Promedio ponderado del número de acciones ordinarias

2019	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación de 1 de enero al 31 de diciembre de 2019	318,390,075	1.0000	\$ 318,390,075
<hr/>			
2018	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación de 1 de enero al 31 de diciembre de 2018	318,054,006	1.0000	\$ 318,054,006
Acciones entregadas a personal clave y funcionarios principales	969,144	0.0301	29,171
		\$	318,083,177

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se realizaron compras de acciones recompradas. No se tienen acciones no incluidas en la utilidad básica por acción.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Utilidad por acción

La utilidad por acción al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se determina como sigue:

	2019	2018
Utilidad atribuible a accionistas ordinarios	\$ 371,860	164,316
Entre:		
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias	318,411,602	318,347,938
Utilidad por acción (en pesos)	\$ 1.17	0.52

(23) Administración de riesgos-

(a) Riesgo de crédito o contraparte-

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar de la Compañía, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo la Compañía estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

Exposición al riesgo de crédito-

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

El movimiento en la estimación por deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 42,707	35,398
(Cancelaciones) incrementos en el año	(7,099)	(4,427)
Reconocimiento de IFRS 9 (nota 5(c))	(11,736)	11,736
Saldo final	\$ 23,872	42,707

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(b) Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. La Compañía busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Compañía.

A continuación se muestra los vencimientos contractuales al final del período de reporte de los pasivos financieros, incluyendo pagos de intereses estimados. Los flujos se encuentran no descontados y no toman en consideración posibles acuerdos de neteo. Las bandas de vencimiento que se presentan fueron determinadas por la Compañía como las más representativas de su exposición. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menos de un año	1-2 años		2-3 años	Más de 3 años
2019							
Pasivos financieros no derivados							
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,413,486	8,203,142	621,943	714,722	4,817,202		2,049,275
Cuentas por pagar	100,819	100,819	100,819	-	-		-
Pasivos acumulados y provisiones	100,056	100,056	100,056	-	-		-
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	-	-	-		235,478
	\$ 6,849,839	8,639,495	822,818	714,722	4,817,202		2,284,753
2018							
Pasivos financieros no derivados							
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,469,763	8,748,097	658,004	930,755	675,382		6,483,956
Cuentas por pagar	76,133	76,133	76,133	-	-		-
Pasivos acumulados y provisiones	118,729	118,729	118,729	-	-		-
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	-	-	-		235,478
	\$ 6,900,103	9,178,437	852,866	930,755	675,382		6,719,434

La IFRS 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Valor razonable de deuda a largo plazo

La siguiente tabla muestra el valor contable reconocido y el valor razonable estimado de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019:

Pesos mexicanos:

			2019		
		Valor en libros	Valor razonable	Nivel	
Deuda a largo plazo con Metlife México, S. A.	\$	4,531,488	4,548,445	2	
Deuda a largo plazo con HSBC, S. A.		1,508,888	1,526,129	2	
Deuda a largo plazo con Citi Banamex, S.A.		188,308	192,214	2	
Deuda a largo plazo con Sabadell		83,754	85,284	2	
Deuda a largo plazo con Banca Mifel, S.A.		5,000	5,000	2	
Deuda a largo plazo con BanBajío, S.A.		10,218	10,218	2	
Deuda a largo plazo con Banco Monex, S.A.		35,000	35,000	2	
	\$	6,362,656	6,402,290		

(c) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar la exposición al riesgo de la posición, causada por los movimientos en el valor de los factores de riesgo de mercado, manteniéndolo dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tipo de cambio-

La Compañía se encuentra expuesta a los movimientos en la cotización del dólar, debido a la falta de correspondencia entre sus pasivos denominados en dólares y la moneda funcional de la compañía (peso mexicano).

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera dólares, convertidos a la moneda de informe, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se indican a continuación:

	2019	2018
Activos a corto plazo	\$ 3,084	4,143
Pasivos a largo plazo	1,584	1,206
Posición monetaria activa, neta	\$ 1,500	2,937

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue de \$ 18.87 y \$19.66, respectivamente. Al 11 de mayo de 2020, el tipo de cambio del peso en relación con el dólar era de \$23.86.

Análisis de sensibilidad de tipo de cambio-

El fortalecimiento del dólar, como se indica más adelante, respecto al peso mexicano al 31 de diciembre de 2019 y 2018, habría incrementado/disminuido las ganancias o pérdidas por los montos que se muestran más adelante. Este análisis se basa en las variaciones en el tipo de cambio que la Compañía consideró razonablemente posibles al final del período de presentación. El análisis supone que el resto de las variables permanecen constantes, en particular, las tasas de interés.

Las variaciones del tipo de cambio fueron como se indica a continuación:

	Pérdida en cambios
31 de diciembre de 2019	
Dólar americano (4.13% de fortalecimiento)	\$ (191)
31 de diciembre de 2018	
Dólar americano (0.27% de fortalecimiento)	\$ (596)

Un debilitamiento del dólar frente al peso mexicano al 31 de diciembre de 2019 y 2018 habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no tenía instrumentos financieros en dólares.

Riesgo de la tasa 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. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado relativos a tasa de interés, el Grupo tiene autorizado por su Consejo la contratación de instrumentos financieros derivados; dado que dichos instrumentos no son designados formalmente como de cobertura, contablemente se reconocen como instrumentos financieros con fines de negociación, las características de los instrumentos financieros derivados vigentes a la fecha de reporte se encuentran detalladas en la nota 9.

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2019 y 2018, habría incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran en la hoja siguiente.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Utilidad o (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
2019		
Deuda a tasa variable	(47,341)	47,341
2018		
Deuda a tasa variable	(47,387)	47,387

Análisis de sensibilidad de instrumentos financieros

En relación a la tasa de retorno de inversión o “Cap Rate” de las valuaciones en las propiedades de inversión de los vehículos en que se mantiene la inversión en certificados de Fideicomisos de Proyecto no consolidables, una variación 0.5% en el Cap Rate incrementaría o disminuiría el valor como se muestra a continuación:

	% de variación	Monto de variación
	0.5% hacia arriba	(361,584)
	0.5% hacia abajo	321,236

(24) Compromisos-

- (a)** La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.
- (b)** La Compañía tiene celebrados contratos de servicios otorgados de administración inmobiliaria de un año renovable con partes relacionadas; por el cual se presentan de manera mensual los costos incurridos por dicha administración; mismo que son aprobados y facturados de manera mensual.
- (c)** Como se muestra en las notas 1 y 19, la Compañía a través de su subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. se compromete a aportar y mantener su porcentaje de participación del 18.75%, como co-inversionista en las inversiones (vehículos de propósito específico) que sean aprobadas por el Comité de Inversión del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095.
- (d)** La subsidiaria Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. tiene celebrado un contrato de administración con el PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095 por un período de 7 (siete) años con posibilidad de ser renovados por dos períodos de 1 año cada uno. Por este contrato se presentan de manera trimestral los ingresos devengados por la administración, que serán de 1.75% anual sobre la total de los recursos netos a invertir por el Fideicomiso, mismos que son aprobados y facturados trimestralmente por el comité Técnico del Fideicomiso. Asimismo, tienen derechos en ciertas circunstancias a cobrar una comisión adicional por desempeño, conforme a lo establecido en dicho contrato.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (f)** La subsidiaria Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V. tiene un compromiso con los Propietarios (fideicomisos asociados y compañías asociadas), del cual genera una comisión de administración, que será del 4% sobre los ingresos por renta efectivamente cobrados que genera el centro comercial. Asimismo, tiene el derecho de recibir una comisión por arrendamiento, por aquellos nuevos contratos de arrendamiento que se celebren en relación con el centro comercial. Dicha comisión será de un porcentaje sobre los ingresos por rentas, de acuerdo a lo establecido en el contrato.

(25) Contingencias-

- (a)** De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (b)** De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(26) Hecho posterior-

El 11 de marzo de 2020, el brote de enfermedad por coronavirus “COVID-19” fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Como respuesta a esta situación, la OMS ha recomendado el distanciamiento social como una de las medidas de prevención. El pasado 24 de marzo la Secretaría de Salud publicó un Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación por el que se establecen las medidas preventivas para la mitigación y control de los riesgos para la salud derivados del COVID-19 en el que se prevé la recomendación a que la población en general evite circular en lugares públicos, se abstenga de asistir a los centros de trabajo, así como la suspensión temporal de actividades no esenciales del sector público, social y privado.

A la fecha de la emisión de estos estados financieros, hemos visto los primeros impactos económicos de esta crisis sanitaria por la forzada limitación a la circulación de las personas, sin embargo, no es posible dimensionar o anticipar plenamente todas sus consecuencias; tampoco podemos estimar cuánto tiempo durará la situación actual ni cuánto tiempo se requerirá para que los inmuebles regresen a su nivel usual de ingresos. No obstante lo anterior, el Grupo empezó a negociar con sus arrendatarios de locales para que los impactos que se tengan en los flujos derivados de la situación económica en el país sean los menos. Adicionalmente, los impactos en los flujos de ingresos, han generado que la Administración del Grupo se mantenga en continua evaluación de las posibles consecuencias de esta situación.

El Grupo ha adoptado medidas en respuesta a los efectos de la pandemia en los distintos aspectos del negocio: esto incluye medidas para proteger a su personal, medidas operacionales con el fin de cumplir con las disposiciones y medidas sanitarias anunciadas y medidas operativas y financieras con el fin de hacer frente a la disminución en los flujos de la Compañía, incluyendo el inicio de conversaciones con sus acreedores para lograr acuerdos que permitan al Grupo enfrentar de mejor manera la situación actual.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

De acuerdo con la evolución de las fases de emergencia sanitaria y las restricciones que definen los gobiernos estatal y federal, la Administración continuará propiciando y ejecutando las modificaciones necesarias en la operación, acuerdos en los términos y condiciones de sus financiamientos y proyectos de inversión con el objetivo de limitar sus actividades exclusivamente a aquellas que son esenciales para la operación, optimización de flujos de efectivo y cumplimiento de los compromisos.

(27) Nuevos pronunciamientos contables-

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

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

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

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

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

En particular, las modificaciones aclaran:

- que la referencia a ocultar información aborda situaciones en las que el efecto es similar a omitir o falsear esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y
- el significado de 'usuarios primarios de los estados financieros de propósito general' a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como 'inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales' que deben basarse en los estados financieros de propósito general para obtener gran parte de la información financiera necesitan.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Definición de negocio: Modificación a la NIIF 3-

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

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

Marco conceptual para la información financiera revisado-

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo B Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas

**Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.
y subsidiarias**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

Valuación de las propiedades de inversión (\$12,461,482)

Ver Notas 3(g) y 14 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo posee un portafolio de propiedades de inversión que comprende centros comerciales y terrenos de proyectos en desarrollo, localizados en México. Las propiedades de inversión representan la categoría más importante de activos en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018.</p> <p>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en valuaciones de terceros especialistas independientes contratados por la Administración (valuadores externos).</p> <p>El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología apropiada a ser utilizada y en la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Grupo relativos a ellas y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, incluyendo la revisión y autorización de las valuaciones preparadas por los valuadores externos. 2) Consideramos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Grupo para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. 3) Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos independientes, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. 4) Consideramos la metodología de valuación utilizada y la comparamos con aquellas aplicadas por otros valuadores en propiedades de inversión similares. Evaluamos, mediante la participación de nuestros especialistas, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados y de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas en la valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. 5) Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

(Continúa)

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

(Continúa)

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 10 de abril de 2019.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2018	2017	Pasivo y capital contable	Nota	2018	2017
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 273,862	330,627	Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	18	\$ 117,346	101,076
Cuentas por cobrar, neto	8	16,488	26,122	Proveedores y otras cuentas por pagar		76,132	95,244
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	9	232,521	259,048	Impuestos por pagar y gastos acumulados	17	92,855	164,696
Pagos anticipados	3(f)	145,591	182,548	Participación de los trabajadores en la utilidad		285	93
Derechos de uso de arrendamiento circulante	3(q)	<u>7,438</u>	-	Ingresos diferidos		10,699	16,057
Total del activo circulante		<u>675,900</u>	<u>798,345</u>	Impuestos a la utilidad		21,578	3,544
Activo no circulante:				Arrendamientos por pagar porción circulante	3(q)	7,832	-
Efectivo restringido	7	118,531	107,071	Provisiones a corto plazo	6(a)	<u>25,874</u>	-
Instrumentos financieros derivados	10	51,836	48,253	Total del pasivo circulante		<u>352,601</u>	<u>380,710</u>
Otras inversiones permanentes	12	14,550	14,550	Pasivo no circulante:			
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	13	578,379	520,445	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	18	6,352,417	6,307,760
Propiedades de inversión	14	12,461,482	12,366,520	Honorario por desempeño inmobiliario	19	235,478	235,478
Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto	15	71,809	75,097	Passivo por arrendamiento	3(q)	8,050	-
Derecho de uso de arrendamiento	3(q)	6,859	-	Ingresos diferidos	3(p)	26,887	37,582
Otros activos no circulantes, neto	16	48,414	47,562	Depósitos en garantía		87,540	80,617
Impuestos a la utilidad diferidos	20	113,160	199,950	Obligaciones por beneficios al retiro		752	692
Pagos anticipados	3(f)	<u>18,112</u>	<u>18,420</u>	Impuestos a la utilidad diferidos	20	443,597	547,582
Total del activo no circulante		<u>13,483,132</u>	<u>13,397,868</u>	Provisiones a largo plazo	6(a)	-	25,874
Total del activo		<u>\$ 14,159,032</u>	<u>14,196,213</u>	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	19	<u>1,113,989</u>	<u>1,215,901</u>
				Total del pasivo no circulante		<u>8,268,710</u>	<u>8,451,486</u>
				Total del pasivo		<u>8,621,311</u>	<u>8,832,196</u>
				Capital contable:	21		
				Participación controladora:			
				Capital social		4,254,423	4,253,709
				Prima por emisión en suscripción de acciones		32,355	14,223
				Utilidades retenidas		747,180	596,174
				Participación controladora		5,033,958	4,864,106
				Participación no controladora		503,763	499,911
				Total del capital contable		5,537,721	5,364,017
				Hecho posterior	26		
				Total del pasivo y capital contable		<u>\$ 14,159,032</u>	<u>14,196,213</u>

Los estados consolidados de situación financiera se deben leer junto con las notas a estados financieros consolidados

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos excepto por la utilidad en acción)

	Nota	2018	2017
Ingresos por:			
Rentas		\$ 1,381,841	1,155,712
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	11	20,490	18,215
Otros		<u>7,243</u>	<u>948</u>
Total de ingresos		<u>1,409,574</u>	<u>1,174,875</u>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad		(238,822)	(181,369)
Gastos de administración inmobiliarios		(19,991)	(19,718)
Sueldos y salarios		(197,154)	(180,591)
Gastos generales		(77,395)	(72,904)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(30,971)	(35,398)
Depreciación y de mobiliarion y equipo	15	(15,190)	(10,332)
Amortización de derechos de uso de arrendamiento	15	(7,337)	-
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	14	<u>(35,177)</u>	<u>(21,619)</u>
Total de costos y gastos de operación		<u>(622,037)</u>	<u>(521,931)</u>
Utilidad de operación		<u>787,537</u>	<u>652,944</u>
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses	18	(639,630)	(509,836)
Gasto por intereses arrendamiento	3(q)	(7,892)	-
Ingreso por intereses		24,596	37,536
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	10	(30,939)	(29,740)
Pérdida cambiaria, neta		<u>(596)</u>	<u>(1,437)</u>
Costo financiero, neto		<u>(654,461)</u>	<u>(503,477)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	13	<u>88,460</u>	<u>199,473</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>221,536</u>	<u>348,940</u>
Impuestos a la utilidad:	20		
Sobre base fiscal		(65,222)	(66,551)
Diferidos		<u>17,195</u>	<u>(50,647)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(48,027)</u>	<u>(117,198)</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 173,509</u>	<u>231,742</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	22	164,316	198,609
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		(8,009)	18,423
Participación no controladora		<u>17,202</u>	<u>14,710</u>
Utilidad básica por acción ordinaria:	22		
Utilidad por operaciones continuas		<u>\$ 0.52</u>	<u>0.62</u>

Los estados consolidados de resultados se deben leer junto con las notas a estados financieros consolidados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	Nota	Capital social			Prima por emisión en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Total de capital contable de participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
		Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Total de capital social					
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 4,251,396	(224)	4,251,172	3,139	397,565	4,651,876	529,893	5,181,769
Exhibición de capital social	21	2,537	-	2,537	(2,537)	-	-	-	-
Pagos basados en acciones	21	-	-	-	13,621	-	13,621	-	13,621
Distribuciones efectuadas		-	-	-	-	-	-	(44,692)	(44,692)
Utilidad neta consolidada		-	-	-	-	198,609	198,609	14,710	213,319
Saldos al 31 de diciembre de 2017		4,253,933	(224)	4,253,709	14,223	596,174	4,864,106	499,911	5,364,017
Exhibición de capital social	21	714	-	714	-	-	714	-	714
Pago basado en acciones	21	-	-	-	18,132	(1,574)	16,558	-	16,558
Efecto por adopción de normas	3(y)	-	-	-	-	(11,736)	(11,736)	-	(11,736)
Distribuciones efectuadas		-	-	-	-	-	-	(13,350)	(13,350)
Utilidad neta consolidada		-	-	-	-	164,316	164,316	17,202	181,518
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 4,254,647	(224)	4,254,423	32,355	747,180	5,033,958	503,763	5,537,721

Los estados consolidados de capital contable se deben leer junto con las notas a estados financieros consolidado

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$	173,509	231,742
Ajustes por:			
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados		30,939	29,740
Depreciación y amortización	15	15,190	10,332
Amortización derechos arrendamiento		7,337	-
Pagos basados en acciones	21(e)	16,558	13,621
Impuestos a la utilidad		48,027	117,198
Disminución en el valor razonable de propiedades de inversión	14	35,177	21,619
Provisiones a largo plazo		-	25,874
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	13	(88,460)	(199,473)
Pérdida en baja de mobiliario, equipo y adaptaciones y mejoras		201	1,165
Intereses a favor		(24,596)	(37,536)
Intereses a cargo	18	647,522	509,836
Subtotal		861,404	724,118
Cambios en:			
Cuentas por cobrar, neto		(2,102)	(7,693)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		26,527	(23,726)
Pagos anticipados		37,265	(35,561)
Depósitos en Garantía		6,923	8,367
Otros activos no circulantes, neto		(852)	(450)
Proveedores y otras cuentas por pagar		(19,112)	(1,349)
Impuestos por pagar y gastos acumulados		(71,841)	26,004
Ingresos por realizar		(10,695)	19,915
Anticipo de rentas		(5,358)	4,042
Participación de los trabajadores en la utilidad		192	(475)
Beneficios a los empleados		60	56
Flujos provenientes de actividades de operación		822,411	713,248
Intereses pagados		(639,630)	(454,303)
Impuestos a la utilidad pagados		(47,188)	(127,869)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		135,593	131,076
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedad de inversión	6 y 14	(130,139)	(925,890)
Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones	15	(12,103)	(10,911)
Inversión en compañías y fideicomisos asociados, neto	13	30,526	40,019
Intereses cobrados		24,596	37,536
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(87,120)	(859,246)
Actividades de financiamiento:			
Entradas de efectivo por aumento de capital social		714	-
Distribuciones de patrimonio pagadas		(107,253)	(175,915)
Préstamos recibidos de instituciones financieras		2,166,360	2,592,944
Pago de préstamos		(2,113,325)	(1,956,427)
Pagos por arrendamiento		(5,752)	-
Anticipo de gastos para emisiones subsecuentes		-	(18,420)
Instrumentos financieros derivados pagados		(34,522)	(55,841)
Efectivo restringido	7	(11,460)	(27,632)
Flujos netos de efectivo (utilizado en) generados por actividades de financiamiento		(105,238)	358,709
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(56,765)	(369,461)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		330,627	700,088
Al final del año	\$	273,862	330,627

Los estados consolidados de flujos de efectivo se deben leer junto con las notas a estados financieros consolidados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

Planigrupo Latam, S. A. B. 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 junio de 2016.

La Compañía es una controladora y junto con sus subsidiarias tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinan 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 (“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. (*)

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- 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 (*)

(*) Las compañías tienen como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes (ver nota 6(a)).

- Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (“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 vehículos de inversión que se muestran a continuación.

- 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 destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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

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

(2) Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Los estados financieros consolidados adjuntos 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).

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de abril de 2019, por Elliott Mark Bross Umann, Director General, Ricardo Rosas Tienda Baquedano, Director de Administración, y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía, los Accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión. Los estados financieros consolidados adjuntos se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

(b) Bases de medición-

Los estados financieros consolidados adjuntos 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	Base de medición	Nota
Instrumentos financieros derivados	Valor razonable	10
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	Valor razonable	12 y 13
Propiedades de inversión	Valor razonable	14
Honorario por desempeño inmobiliario	Valor razonable	3(m) y 19
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Valor razonable	19
Pagos basados en acciones	Valor razonable	3(n) iv y 21(e)

i. Costo histórico-

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

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 resultados-

La Compañía presenta sus resultados consolidados en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta consolidada, debido a que durante los ejercicios que se presentan para efectos comparativos, la Compañía no generó otros resultados integrales (ORI).

Los estados consolidados de resultados incluyen las operaciones de las entidades consolidadas desde la fecha en que cada entidad fue constituida o adquirida por el Grupo, como se menciona en las notas 1 y 6, y hasta la fecha de reporte.

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 y los otros (gastos) ingresos relacionados a la operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo.

Adicionalmente se incluye una conciliación entre la utilidad o pérdida neta consolidada del año que se aloja en el rubro de resultados acumulados, dentro del capital contable, incluyendo el resultado atribuible a la participación controladora y no controladora; segregando el resultado neto correspondiente a los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes (ver nota 21(c)).

(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 y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 las siguientes notas:

- i. Notas 3(q) Clasificación de arrendamientos.

2) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2018 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:

- ii. Notas 3(d) y 10 Valor razonable de instrumentos financieros derivados (Caps).
- iii. Notas 3(b), 12 y 13 Valor razonable de la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
- iv. Notas 3(h) y 14 Valor razonable de la propiedad de inversión.
- v. Notas 3(i) y 15 Vidas útiles de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones.
- vi. Nota 3(k) Deterioro.
- vii. Notas 3(p) y 19 Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
- viii. Nota 3(m) y 19 Valor razonable del honorario por desempeño inmobiliario.
- ix. Notas 3(w) y 25 Contingencias.
- x. Nota 3(n) iv Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
- xi. Notas 3(u) y 20 Activos por impuestos a la utilidad diferidos.
- xii. Notas 3(n) y 21(e) Pagos basados en acciones.

3) Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:

A continuación, se mencionan los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

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 e Inversiones de la Compañía, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Jerarquía del valor razonable:

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como se muestran a continuación:

- 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.

La Compañía 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.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describen en la nota 4 e incluyen “instrumentos financieros derivados”, “activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes”, “propiedades de inversión”, “inversión en compañías y fideicomisos asociados”, “honorario por desempeño inmobiliario”, “provisiones a largo plazo” y “pagos basados en acciones”.

(f) Cambios en las políticas contables significativas-

El Grupo ha aplicado inicialmente la Norma NIIF 9 (ver B) a contar del 1o. de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a contar del 1o. de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

A. NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

El Grupo ha adoptado la Norma NIIF 15, la Administración ha realizado una evaluación detallada de la aplicación inicial de dicha norma y ha determinado que no hubo impacto en la adopción en relación a los estados financieros, tomados en su conjunto.

B. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Norma NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados.

Para obtener una explicación de la manera en que el Grupo clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la Norma NIIF 9, ver la Nota 3(d).

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- a) Los instrumentos de deuda corporativa clasificados como disponibles para la venta bajo la Norma NIC 39 son mantenidos por la unidad de tesorería del Grupo en una cartera separada para que entreguen ingreso por intereses, pero pueden ser vendidos para satisfacer requerimientos de liquidez surgidos en el curso normal del negocio. El Grupo considera que estos instrumentos son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se logra mediante la cobranza de los flujos de efectivo contractuales y la venta de los instrumentos. Los instrumentos de deuda corporativa tienen vencimiento entre uno y dos años y los términos contractuales de estos activos financieros dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal y los intereses sobre el importe del principal pendiente. En consecuencia, estos activos han sido clasificados como activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral bajo la Norma NIIF 9. En la transición a la Norma NIIF 9, se reconoció una provisión para deterioro de \$11,736 como una disminución en las ganancias acumuladas iniciales y un aumento en las reservas de valor razonable al 10. de enero de 2018.
- b) Estos instrumentos de patrimonio representan inversiones que el Grupo tiene la intención de mantener en el largo plazo con propósitos estratégicos. Según lo permitido por la Norma NIIF 9, el Grupo ha designado estas inversiones como medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral a la fecha de aplicación inicial. A diferencia de la Norma NIC 39, la reserva de valor razonable acumulada relacionada con estas inversiones nunca se reclasificará a resultados.
- c) Bajo la Norma NIC 39, estos instrumentos de patrimonio fueron designados al valor razonable con cambios en resultados ya que fueron gestionados sobre una base de valor razonable y su rendimiento fue monitoreado sobre esta base. Estos activos han sido clasificados como obligatoriamente medidos al valor razonable con cambios en resultados bajo la Norma NIIF 9.
- d) Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que estaban clasificados como préstamos y partidas por cobrar bajo la Norma NIC 39 ahora se clasifican al costo amortizado. Se reconoció un aumento de \$11,736 en la provisión para deterioro por estas partidas por cobrar en las ganancias acumuladas iniciales al 10. de enero de 2018 cuando se realizó la transición a la Norma NIIF 9.

ii. Deterioro del valor de activos financieros

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la Norma NIC 39 – ver Nota 3(j).

(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 la Compañía.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(a) *Bases de consolidación-*

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados 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 la Compañía.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

<u>Compañía</u>	Participación %	2018	2017	<u>Actividad</u>
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
Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V.	100	100		Construcción de centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección 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 (2)	100	100		Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854 (1)	100	100		Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855 (1)	100	100		Arrendamiento de locales en centros comerciales

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) Ver nota 6(a)
 (2) Ver nota 6(b)

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y 2017, (según corresponda) se muestra a continuación:

<u>Vehículos</u>	Participación %		<u>Actividad</u>
	2018	2017	
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	56.19	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	56.19	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100	100	Sin actividad

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

ii. Adquisiciones de participaciones no controladoras-

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida 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 importantes 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 subsidiaria Fideicomiso Irrevocable Número 3095 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme a la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados". La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en compañías y fideicomisos asociados sobre los 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(d) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, 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 – Política aplicable a contar del 10. de enero de 2018

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.

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a contar del 1o. de enero de 2018

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.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas por cobrar;
- Al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
- Instrumentos de cobertura derivados; o
- Designados al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 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

Instrumentos financieros derivados – Política aplicable a contar del 1o. de enero de 2018

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

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

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas – Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La política aplicada en la información comparativa presentada para 2017 es similar a la aplicada para 2018. Sin embargo, para todas las coberturas de flujos de efectivo, incluyendo las coberturas de transacciones que resultan en el reconocimiento de partidas no financieras, los importes acumulados en la reserva de cobertura de flujos de efectivo eran reclasificados a resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectaban el resultado. Además, para las coberturas de flujos de efectivo terminadas antes de 2017, los puntos a término (puntos forward) se reconocían de inmediato en resultados.

vi. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período.

El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con los contratos de préstamos que se mencionan en la nota 18, y que equivale a dos pagos mensuales de 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 del fondo será devuelta al grupo.

vii. Cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes y a partes relacionadas se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(e) 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.

(f) 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.

Los pagos anticipados a largo plazo incluyen un monto de \$18,112 de anticipo para emisiones subsecuentes.

(g) 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. Despues del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable con base en determinaciones 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(h) 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 los 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.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base en su vida útil estimada al igual que los activos propios o, si la vida es menor, en el plazo de arrendamiento correspondiente. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el período más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

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	(1)
Equipo de cómputo	30%

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

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) 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.

(i) *Activos intangibles-*

i. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios (marcas)-*

Cuando se adquiere un activo intangible 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, un activo intangible adquirido 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 activos intangibles que se adquieren de forma separada.

ii. *Baja de activos intangibles-*

Un activo intangible se dará 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 un activo intangible, 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.

(j) *Deterioro-*

i. *Activos financieros no derivados*

Política aplicable a contar del 1o. de enero de 2018

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 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

La 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 la situación 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Castigo

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.

Política aplicable antes del 10. de enero de 2018

Activos financieros no derivados

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Indicios de que un deudor o emisor se declararía en banca rota;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o
- Datos observables que indican que existía un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluía un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Grupo considera que un descenso del 20% es significativo y que un período de 9 meses es prolongado.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Activos financieros medidos al costo amortizado	<p>El Grupo consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que no se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido pero no hubiera sido identificado aún individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.</p> <p>Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacía un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacían probable que las pérdidas reales fueran mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.</p> <p>Una pérdida por deterioro se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocían en resultados y se reflejaban en una cuenta de corrección. Cuando el Grupo consideraba que no existían posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados eran castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuía y el descenso podía ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revertía en resultados.</p>
---	---

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios 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. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a la Unidad Generadora de Efectivo "UGE" o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o UGE 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 UGE.

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 plusvalía distribuida a la UGE y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrata.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía 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.

(k) Provisiónes-

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.

Las provisiones a largo plazo corresponden a una provisión por contraprestación contingente derivada de las adquisiciones que se mencionan en la nota 6(a).

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(I) 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 de la Compañía relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo que no correspondan a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y el valor razonable de cualquier activo relacionado es descontado.

La tasa de descuento es la tasa de rendimiento a la fecha del balance de bonos con calificación de crédito AA que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones de la Compañía y están denominados en la misma moneda en que se espera pagar los beneficios.

El cálculo es realizado usando el método de la unidad de crédito proyectada. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida en resultados en el período que corresponda.

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.

El valor de las obligaciones por los beneficios de los planes, y el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) reconocidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascendieron a \$752 y \$692, respectivamente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El costo neto del período por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de \$60 y \$56, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 7.79% y 7.79%, respectivamente; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 4.83% 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 21(e).

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. Para los incentivos de pagos basados en acciones con condiciones de no consolidación, el valor razonable a la fecha de concesión se valúa para reflejar estas condiciones y no existe rectificación para las diferencias entre los resultados reales y los esperados.

El valor razonable del importe por pagar a los empleados en relación con los derechos sobre la revaluación de acciones, los que son liquidados con efectivo, es reconocido como un gasto, con el correspondiente aumento en los pasivos, en el período en que los empleados tienen derecho incondicional de pago. El pasivo es revaluado en cada fecha de presentación y a la fecha de liquidación sobre la base del valor razonable de los derechos sobre la revaluación de acciones. Cualquier cambio en el pasivo se reconoce en resultados.

(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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(p) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

El efecto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 15 sobre el ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Grupo se describe en la Nota 2(f). Debido al método de transición escogido para aplicar la Norma NIIF 15, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

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, los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las instalaciones sean entregadas a los clientes o arrendatarios, y durante el período relativo a la renta anticipada de acuerdo con los contratos 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.

ii. NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

El Grupo ha adoptado la Norma NIIF 15, la Administración ha realizado una evaluación detallada de la aplicación inicial de dicha norma y ha determinado que no hubo impacto en la adopción en relación a los estados financieros, tomados en su conjunto.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 o después y la adopción anticipada está permitida.

a) Prestación de servicios

La Compañía participa en la prestación de servicios relacionados con la operación, diseño, desarrollo, administración y comercialización de centros comerciales. Si los servicios bajo un acuerdo único son prestados en períodos sobre los que se informa distintos, la contraprestación es distribuida sobre una base de valor razonable relativo entre los distintos servicios. Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo según el método de costos incurridos. Los costos se reconocen en resultados cuando se incurren.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación total de estos contratos de servicios es distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta individuales. Los precios de venta individuales son determinados con base en los precios de lista en los que la compañía vende los servicios en transacciones separadas.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Grupo ha realizado una comparación del valor razonable y los precios de venta individuales de los servicios. Considerando que los montos son bastante similares.

b) Transición

El Grupo ha adoptado la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, usando el enfoque retrospectivo. Producto de esto, la Compañía aplica todos los requerimientos de la NIIF 15 a cada período comparativo presentado y ajusta sus estados financieros consolidados.

La compañía usó las soluciones prácticas para los contratos finalizados. Esto significa que los contratos finalizados que comenzaron y terminaron en el mismo período sobre el que se informa comparativo, así como también los contratos que se finalizan al inicio del primer período presentado, no se reexpresan.

La Compañía ha realizado una evaluación detallada del impacto de la aplicación de la NIIF 15, y ha determinado que los impactos en adopción de la norma son inmateriales en relación a los estados financieros, tomados en su conjunto.

(q) Arrendamientos-

El Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de aplicación inicial 10. de enero de 2018 utilizando el método retrospectivo modificado. La información comparativa no se reformuló y se continúa presentando conforme a la NIC 17 Arrendamientos y la CINIIF 4 Determinación si un acuerdo contiene un arrendamiento. Las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan de forma separada a las de la NIIF 16.

Definición de arrendamiento-

El Grupo eligió aplicar la solución práctica provista en la Norma para no evaluar nuevamente si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, el Grupo no aplica la Norma a los contratos que no contienen un arrendamiento conforme a la NIC 17 y CINIIF 4. La definición de arrendamiento se aplica solo a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 10. de enero de 2019.

Política aplicable a partir del 10. de enero de 2019 conforme a la NIIF 16-

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, dependiendo de si éste transmite el derecho a controlar el uso de un activo por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado; esto puede especificarse de forma explícita o implícita, debe ser un activo físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto. Si el arrendador tiene un derecho sustantivo de sustitución, entonces el activo no está identificado;
- El Grupo tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período del contrato; y

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- El Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo: tiene derecho a tomar las decisiones relevantes acerca de cómo y para qué se utiliza activo. Cuando la decisión sobre cómo y con qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
- El Grupo tiene derecho a operar el activo; o
- El Grupo diseñó el activo de una manera que ya determinó cómo y para qué será usado.

Política aplicable antes del 1º. de enero de 2019

La Compañía como arrendatario:

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Compañía para los costos por préstamos.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento para el usuario. En el caso de que se reciban incentivos (e.g. períodos de gracia) de arrendamiento por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo y se registran posteriormente en el estado de resultados amortizándose durante el periodo del arrendamiento correspondiente. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

Arrendamientos en los que el Grupo es arrendador

No se espera que exista un impacto significativo para otros arrendamientos en los que el Grupo es arrendador.

La Compañía ha realizado su evaluación inicial del impacto sobre sus estados financieros consolidados y ha reconocido los efectos desde el 1º de enero de 2018.

A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la Administración del Grupo sobre los principales impactos por la adopción de esta norma son los siguientes:

- El Grupo reconoció un activo por derechos de uso de arrendamientos al 1º de enero 2018 por \$19,473, con su correspondiente pasivo por arrendamiento, durante 2018 se efectuaron pagos por \$3,591. Al 31 de diciembre de 2018, el valor del activo por derechos de uso de arrendamiento ascendió a \$14,297, de los cuales \$7,438 corresponden a corto plazo y \$6,859 a largo plazo.
- Por el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2018, la compañía ha reconocido en resultados un cargo por amortización de activos por derechos de uso de arrendamientos por \$7,337 y un gasto por intereses por arrendamientos por \$7,892.
- El Grupo no utilizó las exenciones optionales.
- El Grupo no tuvo un impacto significativo para los arrendamientos financieros.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(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 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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

En materia de IVA, la entidad fiduciaria tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los fideicomisarios, o bien, cada fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(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 requiere 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.

(y) NIIF 9 Instrumentos Financieros-

En julio de 2014, el International Accounting Standards Board emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1º. de enero de 2018 y después y la adopción anticipada está permitida. Actualmente, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 el 1º. de enero de 2018.

El Grupo ha determinado que no hay un impacto material por la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros consolidados por el ejercicio que inició el 1º de enero de 2018, y no ha realizado cambios en las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. El Director de Finanzas e Inversiones, en conjunto con el Comité de Inversiones del Grupo, han revisado los procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y no se han identificado cambios que deban aplicarse a la documentación existente. El Grupo no realiza contabilidad de coberturas por los instrumentos financieros contratados, ni ha habido cambios en su designación en comparación con el tratamiento contable que se ha mantenido bajo la NIC 39.

Al 1º. de enero de 2018, la evaluación de la Administración del Grupo sobre el principal impacto por adopción de la norma es de \$11,736 que se ve reflejado en la cuenta de utilidades acumuladas, y un incremento en la cuenta de estimaciones de cuentas incobrables.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

i. Clasificación – Activos financieros-

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

ii. Deterioro del valor – Activos financieros y activos por contratos-

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y a los activos de contratos.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiamiento significativo; la compañía también puede escoger aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiamiento significativo.

La Compañía aplica bajo la NIIF 9 la medición de pérdidas crediticias esperadas que resultan de potenciales eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a su presentación, y ha determinado que el efecto por adopción de esta metodología es inmaterial en relación con los estados financieros tomados en su conjunto.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iii. Clasificación – Pasivos financieros-

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCR y no tiene intención de hacerlo. A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la compañía indicó que no existe ningún impacto material al aplicarse los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros por el año que inició el 1º de enero de 2018.

iv. Revelaciones-

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. A la fecha de los estados financieros, la evaluación del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y ha iniciado con la implementación de controles necesarios para la apropiada identificación del riesgo de crédito y pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no planea implementar cambios en el sistema y controles necesarios para capturar los datos requeridos por contabilidad de coberturas, ya que actualmente no se aplica contabilidad de coberturas.

v. Transición-

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

- La Compañía planea aprovechar la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocen en las ganancias acumuladas y reservas al 1º de enero de 2018.
- Se han realizado las evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existen a la fecha de aplicación inicial.
- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros como medidos a VRCR. El Grupo no posee pasivos financieros medidos a VRCR.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(4) Determinación de valores razonables-

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

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuadores que tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3. Los valuadores previamente mencionados, reportan directamente al Director de Finanzas e Inversiones.

Valor razonable de los instrumentos financieros-

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproxima a su valor razonable.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado consolidado de situación financiera

La Compañía aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. "Valor razonable" se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Valor razonable de las propiedades de inversión-

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por valuadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valuación, y fue revisado y aprobado por la Administración de la Compañía.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los datos de entrada del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

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 las propiedades, 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 vs secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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 (4.83%).
- 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 y 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);
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor); o
- Tasa de descuento utilizada (rango de 12.2% a 13.5%) 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 2018.

Valor razonable de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, honorario por desempeño inmobiliario y provisiones a largo plazo.

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes se presentan a su valor razonable considerando la valuación de los certificados bursátiles realizada por valuador independiente la cual es revisada y aprobada por la Administración de la Compañía.

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.

Las provisiones a largo plazo corresponden a una provisión por contraprestación contingente derivado de las adquisiciones que se mencionan en la nota 6(a).

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Flujos de caja descontados ("FCD"): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa CCPP. Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.

Parámetros de mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.

Costo de reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: Esta metodología considera estimar el valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

De acuerdo con los criterios de las NIIF, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un período reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial a su valor razonable, se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en los datos de entradas que se utilizan.

Valor razonable de pasivos financieros, incluyendo deuda a largo plazo-

El valor razonable de pasivos financieros ha sido determinado utilizando información disponible en el mercado y la metodología de valuación de conformidad con la IFRS 13 "Medición del Valor Razonable". El valor en libros de otros pasivos financieros se aproxima a su valor razonable debido a que por su naturaleza tienen vencimiento a corto plazo. El valor razonable de la deuda a largo plazo utilizado para efectos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, se ha determinado utilizando otros supuestos significativos observables, incluyendo cotizaciones de precios en mercados activos para clases similares de pasivos financieros.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía tiene contratados financiamientos directos con terceros, principalmente con instituciones financieras, para financiar la adquisición de propiedades de inversión.

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Compañía durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene contratada una cobertura de riesgo en tasa de interés respecto de ciertas porciones de la deuda a largo plazo, a través de instrumentos financieros derivados o "caps" (ver nota 10).

A continuación, se muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

**Clasificaciones
contables y valores
razonables**

31 de diciembre de 2018 En miles de pesos	Nota	Importe en libros			Valor razonable				
		Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos al valor razonable									
Instrumentos financieros	10	51,836	-	-	51,836	-	51,836	-	51,836
Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	12 y 13	592,929	-	-	592,929	-	592,929	-	592,929
Propiedad de inversión	14	12,461,482	-	-	12,461,482	-	-	12,461,482	12,461,482
		13,106,247	-	-	13,106,247				

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Clasificaciones contables y valores razonables

31 de diciembre de 2018	En miles de pesos	Nota	Importe en libros				Valor razonable			
			Obligatoriamente a VRCR - otros	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Efectivo y equivalentes al efectivo		7	-	273,862	-	273,862	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto		8	-	16,488	-	16,488	-	-	-	-
				290,350		290,350				
Pasivos financieros medidos al valor razonable										
Honorario por desempeño inmobiliario		19	235,478	-	-	235,478	-	-	235,478	235,478
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		19	1,113,989	-	-	1,113,989	-	-	1,113,989	1,113,989
			1,113,989			1,113,989				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable										
Préstamos bancarios		18	-	-	6,469,763	6,469,763	-	6,344,072	-	6,344,072
Proveedores y otras cuentas por pagar			-	-	76,132	76,132	-	-	-	-
				-	6,545,895	6,545,895				
Clasificaciones contables y valores razonables										
31 de diciembre de 2017	En miles de pesos	Nota	Importe en libros				Valor razonable			
			VRCR-designados al valor razonable	Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos al valor razonable										
Instrumentos financieros		10	48,253	-	-	48,253	-	48,253	-	48,253
Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes		12 y 13	534,995	-	-	534,995	-	534,995	-	534,995
Propiedad de inversión		14	12,366,520	-	-	12,366,520	-	-	12,366,520	12,366,520
			12,949,768			12,949,768				

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Clasificaciones contables y valores razonables

31 de diciembre de 2017 En miles de pesos	Nota	Importe en libros				Valor razonable			
		VRCR- designados al valor razonable	Préstamos y partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable									
Efectivo y equivalentes al efectivo									
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	-	330,627	-	330,627	-	-	-	
Cuentas por cobrar, neto	8	-	26,122	-	26,122	-	-	-	
		-	356,749	-	356,749				
Pasivos financieros medidos al valor razonable									
Honorario por desempeño inmobiliario									
Honorario por desempeño inmobiliario	19	235,478	-	-	235,478	-	235,478	235,478	
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	19	1,113,989	-	-	1,113,989	-	1,113,989	1,113,989	
		1,113,989	-	-	1,113,989				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable									
Préstamos bancarios									
Préstamos bancarios	18	-	-	6,408,836	6,408,836	-	6,277,812	-	
Proveedores y otras cuentas por pagar		-	-	95,244	95,244	-	-	-	
		-	-	6,504,080	6,504,080				

Políticas contables significativas-

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero, se revelan en la nota 3.

(5) Administración de riesgos financieros-

Descripción general-

La Compañía 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

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la medición y administración de riesgos, así como la administración del capital de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Marco de administración de riesgos-

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Compañía.

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas de la Compañía 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 Inversión sobre una base continua.

La Compañía administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

(a) Administración del riesgo de crédito-

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Exposición al riesgo de crédito-

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Grupo se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Grupo ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente, en cuanto a su solvencia, antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y entrega. La revisión efectuada por el Grupo incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017 incluye cuentas por cobrar, neto por \$16,488 y \$26,122, respectivamente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, con base en análisis de la Administración, la Compañía presenta un saldo de estimación para cuentas incobrables por \$30,971 y \$35,398 respectivamente, la cual se considera poco significativa, con base en las características del negocio.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones en "mesa de dinero", las cuales son de alta liquidez y de bajo riesgo, ya que son mantenidas con bancos de alta reputación y bajo riesgo crediticio en México.

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por \$273,862 y \$330,627, respectivamente, los cuales representan su máxima exposición de crédito en estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos de alta reputación crediticia en México.

Asimismo, se tiene efectivo restringido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por \$118,531 y \$107,071, respectivamente.

(b) Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El objetivo del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

Las fuentes de financiamiento consisten en: flujos de efectivo provenientes principalmente de servicios por arrendamiento, así como préstamos a largo plazo relativos a la adquisición de centros comerciales. Los principales requerimientos de efectivo del Grupo son para el financiamiento de sus gastos de operación y, para satisfacerlos, el Grupo ha recurrido al financiamiento a través de los flujos provenientes de la operación y el efectivo proveniente de aportaciones de capital de sus accionistas y socios y, cuando se requiere, de préstamos de sus partes relacionadas y créditos bancarios.

Por lo que respecta a la tesorería, el Grupo contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta una semana en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por el Grupo, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos financieros no derivados tienen vencimientos menores de un año, excepto por la deuda a largo plazo, cuyos vencimientos se muestran en la nota 18, y por el pasivo relativo a los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y el honorario por desempeño inmobiliario que vencen en 2 años, con la opción de dos prórrogas de un año cada una, a discreción y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, como se detalla en la nota 19; sin embargo, de acuerdo con análisis de la Administración, no se prevén flujos de efectivo por pasivos cuyo vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(c) Administración del riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor razonable de sus instrumentos financieros.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Consejo de Administración busca mantener el equilibrio entre los mayores rendimientos que pudieran alcanzarse con mayores niveles de préstamos y las ventajas y seguridad que brinda una sólida posición de capital.

Administración del riesgo cambiario-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios, ya que no se tienen activos o pasivos en moneda extranjera significativos.

Respecto a otros activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, el Grupo se asegura que su exposición neta se mantenga en el nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones al contado o "spot" para cubrir imprevistos a corto plazo.

Administración de tasa de interés-

El Grupo mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o de bajo riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Grupo al riesgo de tasa de interés está relacionada con los préstamos bancarios.

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, el Grupo contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como "caps". La política del Grupo es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el costo financiero.

(d) Administración del riesgo de capital-

La política del Grupo es mantener una base de capital necesaria para mantener la confianza en el Grupo de los acreedores y mercado y para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de Administración monitorea el rendimiento de capital, que el Grupo define como el resultado de las actividades de operación dividido entre el total del capital contable. El Consejo de Administración monitorea el monto de dividendos distribuidos a los socios y accionistas poseedores de partes sociales y acciones ordinarias.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El Consejo de Administración busca mantener el equilibrio entre los mayores rendimientos que pudieran alcanzarse con mayores niveles de préstamos y las ventajas y seguridad que brinda una sólida posición de capital.

(6) Adquisición de negocios-

(a) Adquisición de Punto San Isidro y Punto Oriente

Activos adquiridos

El 30 de noviembre de 2017, el Grupo adquirió activos netos, por medio de las subsidiarias Fideicomiso PG CIB/2854 y Fideicomiso PG CIB/2855, los negocios denominados "Punto San Isidro" y "Punto Oriente", ubicados en las ciudades de Zapopan y Guadalajara, respectivamente, en el Estado de Jalisco, de parte de la empresa GDL Tetlán Inmobiliaria, S.A. de C.V. ("la parte vendedora").

Los negocios adquiridos incluyen propiedades de inversión que se destinan al arrendamiento de locales comerciales (centros comerciales). De conformidad con los pronunciamientos contables en vigor, a la compra de estas propiedades se le dio el tratamiento contable de una adquisición de negocios.

i. Contraprestación transferida – Medición de los valores razonables

La tabla que se muestra a continuación resume el valor razonable a la fecha de adquisición de cada clase significativa de los activos netos adquiridos:

Activos adquiridos:

Activos circulantes	\$ 41,806
Propiedades de inversión	368,127

Pasivos asumidos:

Pasivos circulantes	(773)
Depósitos en garantía	(2,229)
Obligación contingente por pagar a corto plazo	(25,874)

Contraprestación transferida

\$ 381,057

ii. Contraprestación contingente

La obligación contingente por pagar a largo plazo corresponde a una provisión derivada del contrato de compraventa de las propiedades, de fecha 30 de noviembre de 2017, en relación con el evento exitoso de parte de la parte vendedora, de entregar, libre de multas, gravámenes, gastos, costos o adeudos, un local comercial del centro comercial Punto San Isidro que, a la fecha de la compra de las propiedades de inversión, se encuentra en varios procesos de litigios y no puede ser arrendado ni utilizado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, con base en la estimación el Grupo estima que la obligación contingente derivada de esta transacción ascenderá a \$25,874.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

iii. Información financiera proforma no auditada al 31 de diciembre de 2017

Fideicomiso PG CIB/2854 y Fideicomiso PG CIB/2855

Si la adquisición las propiedades Punto San Isidro y Punto Oriente hubiera ocurrido el 1º de enero de 2017, la Administración estima que los ingresos consolidados habrían incrementado en \$33,005 y las utilidades consolidadas netas para el período habrían incrementado en \$27,323.

La determinación del valor razonable de activos adquiridos y pasivos asumidos se ha llevado a cabo con la información financiera disponible a la fecha de las adquisiciones. Si información nueva obtenida dentro de un período de un año a contar de la fecha de adquisición acerca de hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición identifica ajustes a los importes anteriores, o cualquier disposición adicional que existía a la fecha de adquisición, se revisará la contabilización de las adquisiciones.

(b) Fideicomiso Maestro PG CIB/2805

El 4 de agosto de 2017, Planigrupo como fideicomitente y fideicomisario A celebró, junto con las sociedades Glider, del portafolio Glider como fideicomitentes y fideicomisarios B y CIBANCO, S.A. Institución de Banca Multiple como fiduciario; con la comparecencia de Planigrupo Management, S.de R.L. de C.V. como Administrador, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/2805, denominado para efectos fiscales como "Fideicomiso Maestro PG CIB/2805" ("Fideicomiso Maestro 2805"). Dicho fideicomiso se constituyó como parte de la mejora de nuestra estructura organizacional, así como un manejo eficiente de nuestros recursos.

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2018	2017
Inversión en valores	\$ 106,300	169,373
Efectivo en bancos	<u>167,562</u>	<u>161,254</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo (presentados como activo circulante)	273,862	330,627
Efectivo restringido (1)	<u>118,531</u>	<u>107,071</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo efectivo restringido	\$ 392,393	437,698

- (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 (ver nota 18); 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 a la Compañía.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(8) Cuentas por cobrar, neto-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integran como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 59,195	61,520
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	30,971	35,398
Menos reconocimiento de IFRS 9 (nota 3(y))	<u>11,736</u>	<u>-</u>
	\$ 16,488	26,122

El plazo de crédito promedio sobre los ingresos por servicios es de 30 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar a clientes por los primeros 60 días después de la facturación. La Compañía ha reconocido una estimación para cuentas incobrables de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 90 días o más con base en la experiencia de la Compañía.

No se reconoce una pérdida esperada para las cuentas por cobrar que no se encuentran vencidas y que no han tenido cambio significativo en la calidad crediticia del deudor por considerarse recuperables. La Compañía no mantiene ningún colateral o mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a sus clientes. La Compañía no espera tener pérdidas.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen, si se trata de una persona física o de una moral, ubicación geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

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

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 155,768	193,238
Impuesto sobre la renta por recuperar	58,023	34,901
Deudores diversos	17,657	28,549
Impuesto sobre la renta retenido bancario	<u>1,073</u>	<u>2,360</u>
	\$ 232,521	259,048

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(10) Instrumentos financieros-

El Grupo mantuvo portafolios de instrumentos financieros derivados que no se designaron o no calificaron para ser designados con fines de cobertura y, por ende, los cambios en su valor razonable se llevaron al costo financiero, en los resultados del ejercicio, estos instrumentos financieros tienen vencimiento en 2019 y 2020. Las condiciones básicas para cada instrumento son Tasa CAP de 6.50% sobre TIIE a 28 días.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a \$9,999 y \$19,314, como minusvalía, respectivamente, y fue resultante de las coberturas que se detallan a continuación:

Coberturas contratadas para fideicomisos de proyecto

<u>Entidad</u>	<u>Monto nocial</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor razonable</u>
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	\$ 339,170	30/09/2019	\$ 240
PG CKD C F/00929	242,378	17/02/2020	4,395
PG CKD D F/00930	131,000	17/02/2020	2,521
PG CKD E F/00936	86,374	17/02/2020	2,146
PG CKD P F/00981	146,410	17/02/2020	3,668
PG CKD Q F/01067	74,306	01/08/2019	1,021
PG CKD R F/01068	136,868	01/08/2019	1,881
PG CKD S F/01069	282,922	17/02/2020	5,733
Fideicomiso PG CIB 2100	109,146	17/02/2020	2,723
			<u>\$ 24,328</u>

El Grupo contrató en el mes de mayo de 2018 instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de ocho fideicomisos que vencen el 1 de junio de 2020, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días para todos los casos.

El efecto registrado en resultados a diciembre de 2018 por concepto de cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura fue de \$3,819 pesos como minusvalía.

<u>Entidad</u>	<u>Monto nocial</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor razonable</u>
PG CKD G F/00937	\$ 336,433	01/06/2020	\$ 3,287
PG CKD M F/00978	100,703	01/06/2020	984
PG CKD L F/00977	124,588	01/06/2020	1,217
PG CKD L F/00976	176,693	01/06/2020	1,727
PG CKD J F/00975	194,172	01/06/2020	1,897
PG CKD I F/00974	170,056	01/06/2020	1,662
PG CKD H F/00973	232,876	01/06/2020	2,276
PG CKD G F/00972	307,548	01/06/2020	3,005
			<u>\$ 16,055</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Coberturas contratadas para otras compañías subsidiarias

Asimismo, el Grupo contrató en el mes de diciembre de 2016 instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de cinco de sus subsidiarias por un monto de \$834,645 que vencen el 31 de diciembre de 2018, fijando la tasa de interés al 6.0% sobre TIIE a 28 días para todos los casos. El monto de la prima pagada ascendió a \$23,144.

La renovación de estas coberturas se realizó en julio de 2018 para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días para todos los casos, con inicio de vigencia de diciembre 2018 a diciembre 2020.

El efecto registrado en resultados a diciembre de 2018 y 2017 por concepto de cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura fue de \$17,121 y \$10,426 pesos como minusvalía, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, se detallan como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Monto nocional</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor razonable</u>
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	\$ 450,987	31/12/2020	\$ 6,787
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	54,865	31/12/2020	826
Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C. V.	95,208	31/12/2020	1,433
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	47,412	31/12/2020	713
Glider San Juan del Rio, S. de R. L. de C. V.	47,719	31/12/2020	718
			<u>\$ 10,477</u>

El Grupo contrató en el mes de julio de 2018 instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. que vencen el 1 de julio de 2020, fijando la tasa de interés al 8.25% sobre TIIE a 28 días cuyo valor razonable fue de 976.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento en instrumentos financieros derivados es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 48,253	22,152
Más adquisición de instrumentos financieros en el año	34,522	55,841
Menos efectos de valuación, no realizada	<u>(30,939)</u>	<u>(29,740)</u>
Total de instrumentos financieros derivados	<u>\$ 51,836</u>	<u>48,253</u>

(11) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones realizadas con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Ingresos por: Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (1)	
	2018	2017
Fideicomiso PG CKD:		
F/01002 Tijuana	\$ 17,058	14,888
Compañía:		
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	<u>3,432</u>	<u>3,327</u>
	\$ 20,490	18,215

- 1)** La Compañía tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por períodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta por cuenta de los propietarios por período de 3 a 10 años (notas 24(b) y (e)).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no tiene cuentas por cobrar o por pagar a partes relacionadas, debido a que las mismas fueron eliminadas en la consolidación de estados financieros.

Transacciones con personal clave de la gerencia

i. Compensación recibida por el personal clave de la gerencia

Durante 2018 y 2017, la Compañía realizó pagos por beneficios de corto plazo y otros pagos, así como pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango, los cuales se integran de la siguiente manera:

	2018	2017
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 67,204	76,478
Pagos basados en acciones liquidables en efectivo	5,384	5,384
Pagos basados en acciones liquidables en acciones	<u>20,629</u>	<u>13,621</u>
Compensación recibida por personal clave	\$ 93,217	95,483

Los beneficios a corto plazo del personal clave de la gerencia incluyen sueldos, beneficios distintos del efectivo y aportaciones a un plan de beneficios definidos post-empleo.

El personal clave de la Compañía también participa en el programa de pagos basados en acciones que se menciona en la nota 21(e). Al 31 de diciembre de 2018, los Directores de la Compañía poseen un 0.2% de las acciones con poder de voto de la Compañía.

(12) Otras inversiones permanentes-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras inversiones permanentes ascendieron a \$14,550, y corresponden a la participación del 5% de Walpg Mex. I, S. de R.L. de C.V., cuyos principales activos son dos centros comerciales ubicados en México, y de CCI Planigrupo I, S. de R.L. de C.V. la cual tiene como principal activo un terreno.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(13) Inversión en compañías y fideicomisos asociados-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento de las inversiones fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 520,445	360,991
Método de participación sobre valor razonable	88,460	199,473
Distribuciones recibidas de compañías y fideicomisos asociados	(30,526)	(40,019)
Saldo al 31 de diciembre	\$ 578,379	520,445

(14) Propiedades de inversión-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Centros comerciales	\$ 5,306,124	5,306,124
Terrenos	3,853,170	3,853,170
Mobiliario y equipo de oficina	7,132	7,132
Maquinaria y equipo	13,131	13,131
Equipo de cómputo	23	23
Equipo de transporte	53	53
Construcciones en proceso ⁽¹⁾	1,653,770	1,523,631
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión	1,628,079	1,663,256
Total de propiedades de inversión	\$ 12,461,482	12,366,520

- (1) El Grupo ha capitalizado el resultado de financiamiento en construcciones en proceso, como un complemento al costo de adquisición por un importe acumulado de \$31,726 al 31 de diciembre de 2017.

Las propiedades de inversión incluyen diversos centros comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un período inicial no cancelable que va de los 3 meses a 10 años, con rentas anuales actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor; las renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario por períodos de renovación variables.

Las propiedades de inversión garantizan los préstamos que se mencionan en la nota 18.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Desde la fecha de adquisición de las compañías que se encuentran realizando las construcciones que se mencionan en la nota 24(f) y hasta el 31 de diciembre de 2018, se han capitalizado intereses por \$31,726, correspondientes al financiamiento por \$126,496 de los activos calificables. El importe de las líneas de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es por \$1,050,900, durante 2018 no se efectuaron disposiciones, el importe de las disposiciones efectuadas durante el ejercicio 2017, fue por \$334,100. La tasa de capitalización anualizada para la construcción en proceso (activo calificable) es la tasa TIE de 28 días, más trescientos treinta y cinco puntos base, con un promedio de 7.59%.

Medición del valor razonable

El valor razonable se menciona en la nota 4.

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 2018 y 2017:

	2018	2017
Saldo inicial	\$ 12,366,520	11,462,249
Adquisición de propiedades en combinaciones de negocios (nota 6) ⁽¹⁾	368,127	
Construcciones en proceso	130,139	557,763
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión no realizado	<u>(35,177)</u>	<u>(21,619)</u>
Total de propiedades de inversión	<u>12,461,482</u>	<u>12,366,520</u>

⁽¹⁾ En 2017 corresponde a la adquisición de centros comerciales que forman parte de las combinaciones de negocios que se revelan en la nota 6.

(15) Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto, se integran como se muestra en la hoja siguiente.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Saldo inicial 2018	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Saldo final 2018
<u>Inversión:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,206	89	-	-	15,295
Equipo de cómputo	15,506	605	-	-	16,111
Mejoras y adaptaciones	25,050	6	-	-	25,056
Software	5,948	2,069	-	-	8,017
Equipo de transporte	<u>13,724</u>	<u>5,866</u>	<u>(201)</u>	<u>-</u>	<u>19,389</u>
	<u>75,434</u>	<u>8,635</u>	<u>(201)</u>	<u>-</u>	<u>83,868</u>
<u>Depreciación:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	(6,778)	-	-	(1,406)	(8,184)
Equipo de cómputo	(12,397)	-	-	(1,378)	(13,775)
Mejoras y adaptaciones	(26,364)	-	-	(668)	(27,032)
Software	(2,675)	-	-	(1,710)	(4,385)
Equipo de transporte	<u>(9,719)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,327)</u>	<u>(13,046)</u>
	<u>(57,933)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,489)</u>	<u>(66,422)</u>
Sistemas ERP	<u>57,596</u>	<u>3,468</u>	<u>-</u>	<u>(6,701)</u>	<u>54,363</u>
Total	: \$ 75,097	12,103	(201)	(15,190)	71,809

Como se menciona en la nota 3(r), por el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2018, la compañía ha reconocido en resultados un cargo por amortización de activos por derechos de uso de arrendamientos por \$7,337

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Saldo inicial <u>2017</u>	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Saldo final <u>2017</u>
<u>Inversión:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,458	129	(381)	-	15,206
Equipo de cómputo	14,674	832	-	-	15,506
Mejoras y adaptaciones	24,231	819	-	-	25,050
Software	3,297	2,651	-	-	5,948
Equipo de transporte	10,991	3,517	(784)	-	13,724
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	68,651	7,948	(1,165)	-	75,434
<u>Depreciación:</u>					
Mobiliario y equipo de oficina	(5,385)	-	-	(1,393)	(6,778)
Equipo de cómputo	(9,252)	-	-	(3,145)	(12,397)
Mejoras y adaptaciones	(23,765)	-	-	(2,599)	(26,364)
Software	(1,757)	-	-	(918)	(2,675)
Equipo de transporte	(7,442)	-	-	(2,277)	(9,719)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(47,601)	-	-	(10,332)	(57,933)
Sistemas ERP	54,633	2,963	-	-	57,596
Total	\$ 75,683	10,911	(1,165)	(10,332)	75,097

(16) Otros activos no circulantes-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los otros activos no circulantes se integran como sigue:

	2018	2017
Marcas (1)	\$ 35,739	35,739
Depósitos en garantía	11,107	10,255
Otros	1,568	1,568
 Total de otros activos no circulantes	 \$ 48,414	 47,562

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) El 6 de agosto de 2012, la Compañía adquirió la marca "Planigrupo"; el precio de la transacción fue determinado por un valuador independiente, a valores de mercado a la fecha de adquisición por \$35,739. La marca fue registrada originalmente en los meses de enero y abril de 2009 por el anterior propietario y de conformidad con lo establecido los Artículos 95 y 103 de la Ley de la Protección industrial, el registro tiene una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, y podrá renovarse por períodos de la misma duración; la Administración del Grupo estima realizar dicha renovación al final del período correspondiente.

(17) Impuestos por pagar y gastos acumulados-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los impuestos y gastos acumulados se integran de la manera que se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos acumulados	\$ 43,490	80,731
Bono al personal	38,794	34,076
Impuestos por pagar	<u>10,571</u>	<u>49,889</u>
	<u>\$ 92,855</u>	<u>164,696</u>

(18) Deuda a largo plazo-

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integra como se muestra en la hoja siguiente.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$1,670,000 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 17 de mayo de 2013 (fecha de desembolso), a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos puntos porcentuales pagadero en 24 exhibiciones mensuales que incluirán un pago final que será por la totalidad del saldo insoluto del crédito existente a la fecha de vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de desembolso por \$1,634,641 teniendo como co-acreditados solidarios a los fideicomisos F/0937 Reynosa, F/0972 Anáhuac, F/0973 Saltillo, F/0974 Palmira, F/0975 Lincoln, F/0976 Juárez, F/0977 Huehuetoca y F/0978 Mexiquense con porciones de \$307,844, \$273,390, \$271,761, \$242,385, \$175,246, \$165,259, \$131,699 y \$102,416, respectivamente, que podrán ser dispuestas única y exclusivamente por la Co-acreditada respectiva. (*) .	\$ -	1,642,694
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$1,649,500 con Metlife México que devenga intereses a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos puntos porcentuales pagadero desde la fecha de 24 de mayo (fecha de desembolso) y hasta el vencimiento incluyendo un pago final que será por la totalidad del saldo insoluto del crédito existente a la fecha de vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de desembolso por \$1,649,500 teniendo como co-acreditados solidarios a los fideicomisos F/0937 Reynosa, F/0972 Anáhuac, F/0973 Saltillo, F/0974 Palmira, F/0975 Lincoln, F/0976 Juárez, F/0977 Huehuetoca y F/0978 Mexiquense con porciones de \$337,750, \$308,752, \$233,787, \$170,722, \$194,933, \$177,385, \$125,075 y \$101,096, respectivamente, que podrán ser dispuestas única y exclusivamente por la Co-acreditada respectiva. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (1)).	\$ 1,635,758	-
A la hoja siguiente	\$ 1,635,758	1,642,694

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 1,635,758	1,642,694
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$100,000 con HSBC México que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días, más dos punto setenta y cinco puntos porcentuales, pagadero en 24 exhibiciones mensuales a partir de julio de 2016 que incluyen un pago final de \$67,141, con vencimiento en febrero de 2021. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (2)).	77,981	83,046
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$75,610 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 9 de julio de 2014 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos punto diez puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de en julio de 2016 que incluyen un pago final de \$73,692, con vencimiento en agosto de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (1)).	74,268	75,183
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$139,290 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 9 de julio de 2014 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos punto diez puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de julio de 2016, que incluyen un pago final de \$135,730, con vencimiento en agosto de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (1)).	136,798	138,497
Crédito simple en pesos por \$50,000 con HSBC que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más 180 puntos base, pagadero en 36 exhibiciones a partir de febrero de 2016 con vencimiento en enero de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (4)).	50,000	50,000
Contrato de crédito con un plazo de treinta y seis meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato, por una cantidad de \$50 millones, celebrado el 20 de abril de 2017. Los recursos de este crédito serán destinados para capital de trabajo. El contrato se pactó con una tasa TIIE más trescientos puntos base.	50,000	50,000
A la hoja siguiente	\$ 2,024,805	2,039,420
		(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 2,024,805	2,039,420
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos hasta por \$200,000 con HSBC México, S. A. Dicho crédito se compone de dos "tramos" conforme a lo siguiente: "tramo A" hasta por \$182,000 o hasta el 60% del Loan to Cost y "tramo B" hasta por \$18,000. Al 31 de diciembre de 2017 se ha dispuesto de \$130,254 mismo que devenga intereses ordinarios sobre saldos insoluto a la tasa TIIE de 28 días más trescientos treinta y cinco puntos base, pagadero en 60 exhibiciones a partir de diciembre 2017 con vencimiento en diciembre 2022. (*).	- 130,254	
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$139,427 con HSBC México, S. A. Al 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto de \$139,427, mismo que devenga intereses ordinarios sobre saldos insoluto a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base con vencimiento al 31 de octubre de 2022 (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (3)).	137,491 -	
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$432,000 con HSBC México, S. A. Al 31 de diciembre de 2017 se ha dispuesto de \$23,884, \$74,379, \$82,800, \$25,627 y \$43,146, mismos que devengan intereses ordinarios sobre saldos insoluto a la tasa TIIE de 28 días más trescientos treinta y cinco puntos base, pagadero en 60 exhibiciones a partir de mayo 2018 con vencimiento en agosto 2023. (*) .	- 249,836	
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$316,000 con HSBC México, S. A. Al 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto de \$46,108 y \$269,892, mismos que devengan intereses ordinarios sobre saldos insoluto a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base, con vencimiento en octubre 2022 (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (3)).	311,738 -	
A la hoja siguiente	\$ 2,474,034	2,419,510

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 2,474,034	2,419,510
Contrato de crédito simple con MetLife México S.A. por un monto principal de hasta \$993,500, celebrado el 30 de agosto de 2017, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 10 de diciembre de 2014 con el mismo acreedor; el contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para su desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (5)).	987,429	988,864
Contrato de crédito con MetLife por un monto total principal de hasta \$769,500, celebrado el 30 de agosto de 2017, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 2 de junio de 2015 con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple; el contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos veinticinco puntos base y un plazo de cinco años para su desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (6)).	765,771	765,909
Contrato de crédito con MetLife México, por una cantidad principal total de hasta \$843.6 millones, celebrado el 25 de septiembre de 2017. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a MetLife México bajo el contrato de crédito de fecha 30 de agosto de 2013 (modificado y reexpresado el 30 de septiembre de 2013). El contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para el desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (7)).	839,138	839,593
Contrato de crédito con Metlife México, como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$340.0 millones, celebrado el 7 de septiembre de 2017. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a Metlife México bajo el crédito de fecha 21 de noviembre de 2012. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos veinticinco puntos base y un plazo de cinco años que terminan el 1 de octubre de 2022. Este crédito vence en septiembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (9)).	338,268	338,385
A la hoja siguiente	<u>\$ 5,404,640</u>	<u>5,352,261</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 5,404,640	5,352,261
Contrato de crédito celebrado el 26 de septiembre de 2017, con un plazo de 5 años con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$1,630 millones en dos tramos, "A" y "B". Los recursos del tramo A (aproximadamente, \$805,000) serán usados para prepagar las cantidades \$103,000, \$348,000, \$131,000, \$223,000 debidas a HSBC. Los recursos del tramo B (aproximadamente, \$825,000) serán usados para prepagar las cantidades debidas a HSBC México. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos diez puntos base y un plazo de cinco años contados a partir de la celebración del contrato. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (8)).	794,013	801,042
Contrato de crédito con un plazo de 5 años con Banco Nacional de México, S.A. institución integrante de Grupo Financiero Banamex como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$200 millones, celebrado el 29 de noviembre de 2017. Los recursos de este crédito serán utilizados para la adquisición de los inmuebles y los gastos, costos, comisiones y honorarios derivados de dicha adquisición del Inmueble Punto Oriente y del Inmueble Punto San Isidro. Este crédito vence el 29 de noviembre de 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	191,571	200,000
Contrato de crédito con Banco Nacional de México, S.A. institución integrante de Grupo Financiero Banamex como acreedor, por una cantidad principal total de hasta \$27 millones, celebrado el 22 de marzo de 2018. Este crédito vence el 20 de marzo de 2019. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos veinticinco puntos base (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (11)).	24,276	-
Intereses devengados por pagar	<u>55,263</u>	<u>55,533</u>
Total de deuda	6,469,763	6,408,836
Menos vencimientos circulantes	<u>117,346</u>	<u>101,076</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>\$ 6,352,417</u>	<u>6,307,760</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo, son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2019	\$ 339,450
2020	120,207
2021	3,060,992
2022	2,831,768
	<hr/>
	\$ <u>6,352,417</u>

- * Durante 2018 los créditos bancarios con Metlife México fueron refinaciados por \$1,649,500 para ampliar su vencimiento a 2023, con HSBC fueron refinaciados por \$455,427 para ampliar su vencimiento a 2022 y se efectuaron pagos de préstamos por \$2,113,325.

La nota 23 incluye información sobre la exposición del grupo a los riesgos de tasa de interés y liquidez.

En la hoja siguiente se presenta la conciliación de los movimientos de pasivo con el efectivo obtenido de actividades de financiamiento.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Pasivos			(Activos) / pasivos			Patrimonio					Total
	Otros préstamos y obligaciones	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Derivados mantenidos para cobertura de préstamos a largo plazo	Pagos anticipados a largo plazo	Efectivo restringido	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Prima por emisión en suscripción de acciones	Utilidades retenidas (déficit acumulado)	Participación no controladora		
Saldo al 10. de enero de 2018	\$ 6,408,836	1,215,901	(48,253)	(18,420)	(107,071)	4,253,933	(224)	14,223	596,174	499,911	12,815,010	
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento												
Distribuciones de patrimonio efectuadas	-	(93,903)	-	-	-	-	-	-	-	(13,350)	(107,253)	
Préstamos recibidos de instituciones financieras	2,166,360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,166,360	
Pago de préstamos	(2,113,325)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,113,325)	
Instrumentos financieros derivados	-	-	(34,522)	-	-	-	-	-	-	-	(34,522)	
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	6,461,871	1,121,998	(82,775)	(18,420)	(107,071)	4,253,933	(224)	14,223	596,174	486,561	12,726,270	
Cambios en el valor razonable	-	-	30,939	-	-	-	-	-	-	-	30,939	
Otros cambios												
Anticipo de gastos para emisiones subsecuentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gasto por intereses	647,522	-	-	308	-	-	-	-	-	-	647,830	
Intereses pagados	(639,630)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(639,630)	
Efectivo restringido	-	-	-	-	(11,460)	-	-	-	-	-	(11,460)	
Exhibición de capital social	-	-	-	-	-	714	-	-	-	-	714	
Pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	18,132	-	-	18,132	
Participación en los resultados del periodo	-	(8,009)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,009)	
Total otros cambios relacionados con pasivos	7,892	(8,009)	-	308	(11,460)	714	-	18,132	-	-	7,577	
Total de otros cambios relacionados con patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	151,006	17,202	187,054	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 6,469,763	1,113,989	(51,836)	(18,112)	(118,531)	4,254,647	(224)	32,355	747,180	503,763	12,951,840	

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El gasto por intereses sobre préstamos, neto de intereses capitalizados, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue de \$639,630 y \$509,836, respectivamente.

Todos los créditos, excepto aquellos celebrados con HSBC, se encuentran garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión.

Los créditos celebrados con HSBC se encuentran garantizados por un fideicomiso de garantía al cual se le traspitieron; a) el inmueble y cualesquiera construcciones, accesiones y mejoras al mismo, b) los derechos de cobro presentes y futuros, c) las cantidades necesarias para la constitución de fondos de reserva (nota 14).

- (1) Estas líneas 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 los primeros 15 días naturales de junio y diciembre; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 45%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (2) Esta línea de crédito establece 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 junio y diciembre; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.50 a 1.00; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (3) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (4) Esta línea de crédito establece 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, informar de eventos significativos que pudiera afectar la situación financiera de la Compañía, cumplimiento de regulaciones en material ambiental, mantener índice de liquidez no menor al 1.0 (activos circulantes entre pasivo a corto plazo), índice de apalancamiento no mayor al 1.0 (pasivo total entre capital contable), índice de cobertura de intereses no menor al 1.0 (deuda financiera entre capital contable), no contratar pasivos financieros u otorgar préstamos con terceros o partes relacionadas que puedan afectar las obligaciones de pago del contrato.
- (5) Esta 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 junio 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 56%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 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 acreedor.
- (6) Esta 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 junio 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 53%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.4 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 acreedor.
- (7) Esta 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 junio 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 46%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.71 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 acreedor.
- (8) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, 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 una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; índice de ingresos contra saldo insoluto de crédito, igual o mayor al 13%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.2 veces; no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco, dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (9) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos; contratar seguros sobre los inmuebles incluyendo el seguro por interrupción de rentas endosadas; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 66%; Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (10) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos (trimestralmente) y auditados (anualmente); reportes de rentas; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto para mejoras de activo fijo anual, contratar seguros sobre los inmuebles; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.25 a 1.00; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 60%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (11) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.

Al 31 de diciembre se han cumplido las obligaciones de hacer y no hacer por todos los préstamos

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

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

El 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto total de la inversión de los Tenedores y Fideicomitentes era como se muestra a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Valor</u>	<u>Certificados</u>	<u>Importe</u>	<u>% Participación</u>
	<u>nominal</u>			
Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados de Capital de Desarrollo)	\$100	24,752,000	\$ 2,475,200	99.90%
Planigrupo Management (1)			1,247	0.05%
Co-Inversionista Walton			1,247	0.05%
Total			\$ 2,477,694	100.00%

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (1) La participación correspondiente a Planigrupo Management ha sido eliminada en la consolidación de estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la participación correspondiente al co-inversionista Walton, se presenta como participación no controladora.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes, se integra de la siguiente manera:

	2018	2017
Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	\$ 2,841,943	2,849,518
Participación atribuible al Grupo	(1,618,220)	(1,523,883)
Honorario por desempeño inmobiliario atribuible a otros tenedores	<u>(109,734)</u>	<u>(109,734)</u>
Activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes	\$ 1,113,989	1,215,901

El movimiento de los activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como se muestra a continuación:

	2018	2017
Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	\$ 1,215,901	1,328,701
Participación de los resultados del período	(8,009)	18,423
Distribuciones efectuadas durante el período	<u>(93,903)</u>	<u>(131,223)</u>
Activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes	\$ 1,113,989	1,215,901

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.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

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.

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

Cascada de pagos

Las distribuciones se hacen a los Tenedores los días 30 de cada mes de marzo, junio, septiembre y diciembre, del monto distribuible, depositado en la cuenta de distribuciones, de acuerdo con la siguiente cascada de pagos. El monto distribuible no podrá ser inferior a 30 millones de pesos, excepto por la última distribución que realice el Fideicomiso.

- i) Primero: Retorno de capital: El 100% prorrata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al monto total invertido.
- ii) Segundo: Retorno preferente: El 100% prorrata a los Tenedores, hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas que les otorguen un rendimiento anual compuesto de 10% respecto del monto total invertido.
- iii) Tercero: Costo de la línea de liquidez: El 100% prorrata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas por un monto equivalente a la diferencia de: a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual de 10% por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo que haya obtenido el fideicomiso, menos b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las inversiones permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo del inciso a).
- iv) Cuarto: Alcance: El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por distribución de desempeño y el 20% a los Tenedores, a prorrata, hasta que el total de distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso, sean igual al 20% del total de distribuciones recibidas por los Tenedores en los incisos ii) y iii) anteriores y a este inciso, más las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso.
- iv) Quinto: Excedente: El 80% prorrata a los Tenedores y 20% a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, por concepto de distribución de desempeño.

Al 31 de diciembre de 2018, el monto estimado del honorario por desempeño inmobiliario es de \$235,478, mismo que se presenta como pasivo a largo plazo.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Como se menciona en la nota 3(l), el honorario por desempeño inmobiliario se determina conforme la “cascada de pagos” mencionada anteriormente, sobre la base del valor estimado de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios al momento de desinversión, lo cual conforme el contrato de co-inversión y las cláusulas del Fideicomiso se estima sea en 7 años a partir de la creación del Fideicomiso, con opción a extenderlo 2 años más, esto es, 2019 o 2021, según sea el caso; no obstante, si bien la provisión ha sido estimada conforme el valor de mercado de los certificados al 31 de diciembre de 2018, debido a la naturaleza de la inversión, dicho valor pudiera modificarse en el futuro y depende, entre otras variables, de las tasas de interés, tasas de capitalización y de descuento que estén vigentes al momento de desinversión, por lo que dicho honorario por desempeño inmobiliario es variable e incierto; sin embargo, el monto que eventualmente se liquide a los fideicomisarios en segundo lugar, será definitivo y no reembolsable.

Compromisos de Planigrupo y del Co-Inversionista Walton

Planigrupo acuerda mantener directamente o a través de sus afiliadas una coinversión en el Fideicomiso por US\$28,000, que representan el 18.75% del monto total comprometido. El Co-Inversionista Walton mantendrá el 11.13% del monto total comprometido. El monto total comprometido es el monto destinado a inversiones en la fecha de emisión, más el compromiso de Planigrupo y del Co-Inversionista Walton.

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

La Compañía y sus subsidiarias que tienen personalidad jurídica propia y tienen obligaciones fiscales, determinan en forma individual los impuestos que causan. Estos estados financieros consolidados muestran la suma de dichos impuestos. Derivado de lo anterior, los importes incluidos en esta nota representan la suma de los montos determinados para cada compañía.

La Ley de ISR vigente a partir del primero de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(a) Impuestos a la utilidad-

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como se muestra a continuación:

En los resultados del período:	2018	2017
ISR sobre base fiscal	\$ (65,222)	(66,551)
ISR diferido	<u>17,195</u>	<u>(50,647)</u>
	\$ (48,027)	(117,198)

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuesto-

	2018	%	2017	%
Utilidad neta consolidada	\$ 173,509		231,742	
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>(48,027)</u>	(21.68)	<u>(117,198)</u>	(33.59)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			348,940	
	221,536			
Gasto por impuesto sobre la renta usando la tasa legal	(66,461)	(30.00)	(104,682)	(30.00)
Efecto fiscal de la inflación, neto	15,727	7.10	(16,202)	(4.64)
Gastos no deducibles	2,521	1.14	3,566	1.02
Otros	<u>186</u>	0.08	<u>120</u>	0.03
Gastos por impuestos a la utilidad	<u>\$ (48,027)</u>	<u>(21.68)</u>	<u>(117,198)</u>	<u>(33.59)</u>

(c) Activos y pasivos por impuestos diferidos-

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detallan a continuación:

	2018			
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuestos diferidos
Estimación para - cuentas incobrables	\$ 5,512	(1,667)	3,845	3,845
Anticipos de clientes	44,950	(53,413)	(8,463)	-
Mobiliario y equipo	15,823	16,087	31,910	31,910
Provisiones de pasivo	54,769	(14,134)	40,635	40,635
Provisiones de obligaciones laborales	6,588	(602)	5,986	5,986
PTU deducible	144	(175)	(31)	-
Pérdidas fiscales por amortizar	72,097	(41,313)	30,784	30,784
Propiedad de inversión	(437,824)	62,854	(374,970)	-
Marcas	(8,057)	1,702	(6,355)	-
Pagos anticipados	(27,168)	60	(27,108)	(27,108)
Avance de obra	67	(1,012)	(945)	(945)
Efecto fiscal de inversiones	(44,524)	18,799	(25,725)	(25,725)
Anticipos para emisiones subsecuentes	(30,009)	30,009	-	-
Activo (pasivo) por impuestos, neto	\$ (347,632)	17,195	(330,437)	113,160
	=====	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	2017					
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Adquirido en combinaciones de negocios	Neto	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Estimación para - cuentas incobrables	\$ 1,513	3,999	-	5,512	5,512	-
Anticipos de clientes	44,686	264	-	44,950	44,950	-
Mobiliario y equipo	11,757	4,066	-	15,823	15,823	-
Provisiones de pasivo	63,381	(16,374)	7,762	54,769	54,769	-
Provisiones de obligaciones laborales	2,747	3,841	-	6,588	6,588	-
PTU deducible	163	(19)	-	144	144	-
Pérdidas fiscales por amortizar	72,020	77	-	72,097	72,097	-
Propiedad de inversión	(378,046)	(59,778)	-	(437,824)	-	(437,824)
Marcas	(6,355)	(1,702)	-	(8,057)	-	(8,057)
Pagos anticipados	(13,152)	(14,016)	-	(27,168)	-	(27,168)
Avance de obra	(35,126)	35,193	-	67	67	-
Efecto fiscal de inversiones	(44,524)	-	-	(44,524)	-	(44,524)
Anticipos para emisiones subsecuentes	<u>(23,811)</u>	<u>(6,198)</u>	<u>-</u>	<u>(30,009)</u>	<u>-</u>	<u>(30,009)</u>
Activo (pasivo) por impuestos, neto	\$ (304,747)	(50,647)	7,762	(347,632)	199,950	(547,582)
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los impuestos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte de ellos no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2018, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra en la hoja siguiente.

Año	Pérdidas fiscales por amortizar
2024	\$ 811
2025	3,699
2026	25,537
2027	159
2028	<u>72,446</u>
	\$ 102,652
	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

(21) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social, incluyendo las acciones en tesorería se encuentra integrado por 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, las cuales se dividen en 39,582,014 acciones clase I, que corresponden a la parte fija, y 658,723,379 acciones clase II, que corresponden a la parte variable.

(a) Estructura del capital social-

	Número de acciones al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<u>Capital suscrito</u>		
Clase I – Capital fijo	39,582,014	39,582,014
Clase II – Capital variable	278,765,924	278,471,992
	318,347,938	318,054,006
Clase II – Capital variable de acciones en tesorería	379,957,455	380,251,387
	698,305,393	698,305,393

(b) Movimientos de capital social-

- (1)** El 21 de diciembre de 2017, la Compañía acordó el incremento de \$2,537, mediante la emisión de 293,932 acciones de la clase II a favor de los directivos de la compañía, derivado del plan de pagos basados en acciones que se menciona en la nota 21(e).

(c) Utilidad neta consolidada-

La utilidad neta consolidada se integra como se muestra en la hoja siguiente.

	2018	2017
Accionistas de la Compañía	\$ 164,316	198,609
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores	(8,009)	18,423
Participación no controladora	<u>17,202</u>	<u>14,710</u>
Utilidad neta consolidada en estados consolidados de resultados	<u>\$ 173,509</u>	<u>231,742</u>

(d) Restricciones al capital contable-

La utilidad del ejercicio, neta de la participación de los activos netos a los tenedores y fideicomitentes, está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2018, la reserva legal asciende a \$22,569, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios, puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas de capital, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

(e) Pago basados en acciones-

i. Plan de acciones a empleados

La Compañía cuenta con un esquema de pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango. De acuerdo a los términos del plan, tal como fue aprobado en una reunión del Consejo de Administración, los ejecutivos y empleados de alto rango, obtendrán acciones ordinarias de la Compañía. El beneficiario de las acciones no paga importe alguno al recibirlas. Las acciones pueden ser ejercidas en cualquier momento a partir de la fecha en que se adjudican, y no tienen fecha de expiración.

El número de acciones otorgadas deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía. La fórmula premia a los ejecutivos y empleados de alto rango con base en los logros individuales y de la Compañía, juzgado con criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño.

El plan se entregará mediante 8 (ocho) paquetes a devengarse en 7 (siete) años, con un número máximo de acciones, que serán entregados en forma gradual, y cada año habrá una fecha de otorgamiento para cada uno de los paquetes de acciones. Por lo que, cada paquete es independiente y existirá una fecha de otorgamiento para cada uno de ellos. Una vez entregado un paquete, dicho paquete madurará en 4 años para el personal clave de la gerencia y 5 años para el resto de los principales funcionarios.

Las acciones que han sido asignadas al 31 de diciembre de 2018 fueron por un total de 369,617 equivalentes a \$7,023, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Compañía. Asimismo, se realizó la entrega del segundo tranche del paquete 2, correspondiente al segundo año de entrega de las acciones otorgadas el 31 de diciembre de 2016, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la compañía, por un total de 339,263 acciones equivalentes a \$5,420. De igual manera, durante 2018, se procedió a reconocer un complemento a las acciones previamente asignadas en 2017, por un total de 66,401 acciones, equivalentes a \$1,262. Adicionalmente se realizó la entrega del tercer tranche del paquete 1, correspondiente al tercer año de entrega de las acciones otorgadas el 31 de diciembre de 2016, y que se han logrado por la permanencia de los beneficiarios en la compañía, por un total de 216,538 acciones equivalentes a \$4,115. Por los montos antes señalados, se reconoció un gasto como parte de los sueldos y salarios en el estado de resultados, y se acreditó a la prima por emisión en suscripción de acciones.

Las acciones que han sido asignadas al 31 de diciembre de 2017 fueron por un total de 385,802 equivalentes a \$7,716, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Compañía. Asimismo, se realizó la entrega del segundo tranche del paquete 1, correspondiente al segundo año de entrega de las acciones otorgadas el 31 de diciembre de 2016, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la compañía, por un total de 226,013 acciones equivalentes a \$4,522. De igual manera, durante 2017, se procedió a reconocer un complemento a las acciones previamente asignadas en 2016, por un total de 67,189 acciones, equivalentes a \$1,344. Por los montos antes señalados, se reconoció un gasto como parte de los sueldos y salarios en el estado de resultados, y se acreditó a la prima por emisión en suscripción de acciones.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Acciones	Número	Fecha de otorgamiento	Valor razonable de la acción al otorgamiento (pesos)	Valor razonable de la acción al 31 de diciembre de 2018 (pesos)	Importe devengado al 31 de diciembre de 2018
Emitidas el 31 de diciembre de 2018	369,617	01/01/2018	19.75	19.00	\$ 7,023
Emitidas el 31 de diciembre de 2018	339,263	01/01/2017	19.75	19.00	6,994
Emitidas el 31 de diciembre de 2018	216,583	30/06/2016	19.75	19.00	4,115
Emitidas el 31 de diciembre de 2017	385,802	01/01/2017	19.75	20.00	7,716
Emitidas el 31 de diciembre de 2017	293,292	30/06/2016	19.75	20.00	5,866
Emitidas el 31 de diciembre de 2016	158,914	30/06/2016	19.75	20.00	<u>3,178</u>
					<u>\$ 34,892</u>

ii. Valor razonable de las acciones otorgadas en el año

El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio asciende a \$34,892 al 31 de diciembre de 2018. El precio de las acciones fue fijado utilizando el valor de mercado de la acción a la fecha de la asignación y posterior valuación al 31 de diciembre de 2018, y considerando en su estimación la probabilidad de que sean ejercidos los criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño previamente establecidas y utilizadas para la asignación del plan.

La NIIF 2, establece que cuando las acciones son otorgadas a los empleados, el valor razonable de las acciones debe ser medido a su valor de mercado, siempre y cuando la entidad tenga acciones colocadas.

iii. Movimientos en las acciones durante el período

La tabla en la siguiente hoja concilia las opciones sobre las acciones en circulación al inicio y al final del año:

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Acciones	Número de acciones en 2018	Precio de ejercicio promedio ponderado 2018	Número de acciones en 2017	Precio de ejercicio promedio ponderado 2017
Existentes Al 1o. de enero	838,008	19.00	158,914	\$19.75
Otorgadas durante el año	293,937	19.00	679,094	20.00
Existentes al 31 de diciembre	<u>1,131,945</u>	19.00	838,008	<u>\$20.00</u>

iv. Acciones ejercidas durante el año

No hubo acciones ejercidas durante 2018.

(22) Utilidad por acción-

El cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2018 se basó en la utilidad atribuible a los accionistas ordinarios, y en un promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

Utilidad atribuible a accionistas ordinarios

La utilidad atribuible a los accionistas controladores de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue por \$164,316 y \$198,609, respectivamente (nota 21(c)).

Promedio ponderado del número de acciones ordinarias

2018	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación de 1 de enero al 31 de diciembre de 2018	318,054,006	1.0000	\$ 318,054,006
Acciones entregadas a personal clave y funcionarios principales	969,144	0.0301	<u>29,171</u>
			\$ <u>318,083,177</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

<u>2017</u>	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación de 1 de enero al 31 de diciembre de 2017	317,827,903	1.0000	\$ 317,827,903
Acciones entregadas a personal clave y funcionarios principales	226,103	0.0301	<u>6,806</u>
			<u>\$ 317,834,709</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se realizaron compras de acciones recompradas. No se tienen acciones no incluidas en la utilidad básica por acción.

Utilidad por acción

La utilidad por acción al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se determina como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad atribuible a accionistas ordinarios	\$ 164,316 =====	198,609 =====
Entre:		
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias	318,347,938 =====	317,834,709 =====
Utilidad por acción (en pesos)	\$ 0.52 =====	0.62 =====

(23) Administración de riesgos-

(a) Riesgo de crédito o contraparte-

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar de la Compañía, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo la Compañía estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

Exposición al riesgo de crédito-

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El movimiento en la estimación por deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 35,398	23,020
Incrementos en el año	755	22,034
Reconocimiento de IFRS 9 (nota 3(y))	11,736	-
Castigos de importes considerados incobrables durante el año	<u>(5,182)</u>	<u>(9,656)</u>
Saldo final	<u>\$ 42,707</u>	<u>35,398</u>

(b) Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. La Compañía busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Compañía.

A continuación se muestra los vencimientos contractuales al final del período de reporte de los pasivos financieros, incluyendo pagos de intereses estimados. Los flujos se encuentran no descontados y no toman en consideración posibles acuerdos de neteo. Las bandas de vencimiento que se presentan fueron determinadas por la Compañía como las más representativas de su exposición. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes:

<u>2018</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>Más de 3 años</u>	
				<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>
Pasivos financieros no derivados					
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,469,763	8,748,097	658,004	930,755	675,382
Cuentas por pagar	76,133	76,133	76,133	-	-
Pasivos acumulados	118,729	118,729	118,729	-	-
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	-	-	235,478
	\$ 6,900,103	9,178,437	852,866	930,755	675,382
					6,719,434

<u>2017</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>Más de 3 años</u>	
				<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>
Pasivos financieros no derivados					
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,408,836	8,828,925	544,287	891,504	577,509
Cuentas por pagar	95,244	95,244	95,244	-	-
Pasivos acumulados	164,696	164,696	164,696	-	-
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	235,478	-	-	235,478
	\$ 6,904,254	9,324,343	804,227	891,504	577,509
					7,051,103

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

La IFRS 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Valor razonable de deuda a largo plazo

La siguiente tabla muestra el valor contable reconocido y el valor razonable estimado de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018:

Pesos mexicanos:

	Valor en libros	Valor razonable	Nivel
Deuda a largo plazo con Metlife México, S. A.	\$ 4,777,431	4,808,790	2
Deuda a largo plazo con HSBC, S. A.	1,371,223	1,392,076	2
Deuda a largo plazo con Citi Banamex, S. A.	215,848	221,932	2
Deuda a largo plazo con BBVA Bancomer, S. A.	50,000	50,000	2
	\$ 6,414,502	6,472,798	

(c) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar la exposición al riesgo de la posición, causada por los movimientos en el valor de los factores de riesgo de mercado, manteniéndolo dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tipo de cambio-

La Compañía se encuentra expuesta a los movimientos en la cotización del dólar, debido a la falta de correspondencia entre sus pasivos denominados en dólares y la moneda funcional de la compañía (peso mexicano).

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera dólares, convertidos a la moneda de informe, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se indican a continuación:

	2018	2017
Activos a corto plazo	\$ 4,143	2,368
Pasivos a largo plazo	1,206	1,718
Posición monetaria activa, neta	\$ 2,937	650
	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue de \$19.66 y \$19.74, respectivamente. Al 10 de abril de 2019, el tipo de cambio del peso en relación con el dólar era de \$18.84.

Análisis de sensibilidad de tipo de cambio-

El fortalecimiento del dólar, como se indica más adelante, respecto al peso mexicano al 31 de diciembre de 2018 y 2017, habría incrementado/disminuido las ganancias o pérdidas por los montos que se muestran más adelante. Este análisis se basa en las variaciones en el tipo de cambio que la Compañía consideró razonablemente posibles al final del período de presentación. El análisis supone que el resto de las variables permanecen constantes, en particular, las tasas de interés.

Las variaciones del tipo de cambio fueron como se indica a continuación:

	Pérdida en cambios
31 de diciembre de 2018	
Dólar americano (0.27% de fortalecimiento)	\$ (596)
	=====
31 de diciembre de 2017	
Dólar americano (4.26% de fortalecimiento)	\$ (1,437)
	=====

Un debilitamiento del dólar frente al peso mexicano al 31 de diciembre de 2018 y 2017 habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no tenía instrumentos financieros en dólares.

Riesgo de la tasa 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. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado relativos a tasa de interés, el Grupo tiene autorizado por su Consejo la contratación de instrumentos financieros derivados; dado que dichos instrumentos no son designados formalmente como de cobertura, contablemente se reconocen como instrumentos financieros con fines de negociación, las características de los instrumentos financieros derivados vigentes a la fecha de reporte se encuentran detalladas en la nota 10.

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2018 y 2017, habría incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

	Utilidad o (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
2018		
Deuda a tasa variable	(47,387) =====	47,387 =====
2017		
Deuda a tasa variable	(47,812) =====	47,812 =====

Análisis de sensibilidad de instrumentos financieros

En relación a la tasa de retorno de inversión o “Cap Rate” de las valuaciones en las propiedades de inversión de los vehículos en que se mantiene la inversión en certificados de Fideicomisos de Proyecto no consolidables, una variación 0.5% en el Cap Rate incrementaría o disminuiría el valor como se muestra a continuación:

% de variación	Monto de variación
0.5% hacia arriba	(378,126)
0.5% hacia abajo	314,474

(24) Compromisos-

- (a)** La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.
- (b)** La Compañía tiene celebrados contratos de servicios otorgados de administración inmobiliaria de un año renovable con partes relacionadas; por el cual se presentan de manera mensual los costos incurridos por dicha administración; mismo que son aprobados y facturados de manera mensual.
- (c)** Como se muestra en las notas 1 y 19, la Compañía a través de su subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. se compromete a aportar y mantener su porcentaje de participación del 18.75%, como co-inversionista en las inversiones (vehículos de propósito específico) que sean aprobadas por el Comité de Inversión del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095.
- (d)** La subsidiaria Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. tiene celebrado un contrato de administración con el PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095 por un período de 7 (siete) años con posibilidad de ser renovados por dos períodos de 1 año cada uno. Por este contrato se presentan de manera trimestral los ingresos devengados por la administración, que serán de 1.75% anual sobre la total de los recursos netos a invertir por el Fideicomiso, mismos que son aprobados y facturados trimestralmente por el comité Técnico del Fideicomiso. Asimismo, tienen derechos en ciertas circunstancias a cobrar una comisión adicional por desempeño, conforme a lo establecido en dicho contrato.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

- (e) La subsidiaria Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V. tiene un compromiso con los Propietarios (fideicomisos asociados y compañías asociadas), del cual genera una comisión de administración, que será del 4% sobre los ingresos por renta efectivamente cobrados que genera el centro comercial. Asimismo, tiene el derecho de recibir una comisión por arrendamiento, por aquellos nuevos contratos de arrendamiento que se celebren en relación con el centro comercial. Dicha comisión será de un porcentaje sobre los ingresos por rentas, de acuerdo a lo establecido en el contrato.
- (f) La Compañía tiene celebrados contratos de obra a través de su subsidiaria Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., para la construcción de 3 centros comerciales denominados "Paseo Alcalde", "Paseo Solidaridad" y "Urban Village".

(25) Contingencias-

- (a) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (b) De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(26) Hecho posterior-

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 TIE más 2.75%, con vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de vencimiento, por un total de \$85,000.

(27) Nuevos pronunciamientos contables-

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

CINIIF 23: Incertidumbre sobre tratamientos tributarios.

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01o. de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 23 en sus estados financieros consolidados.

NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

Esta modificación contempla:

- La incorporación del párrafo 14A que clarifica que una entidad aplica la NIIF 9, incluyendo los requerimientos de deterioro, a las participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto pero a la que no se aplica el método de la participación.
- La eliminación del párrafo 41 pues el Consejo consideró que reiteraba requerimientos de NIIF 9 creando confusión acerca de la contabilización para las participaciones de largo plazo.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01o. de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIC 28 en sus estados financieros consolidados.

Modificación a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa.

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales) incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01o. de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 en sus estados financieros consolidados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos)

Otras modificaciones

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

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Norma NIIF 17 Contratos de Seguros

Anexo C Estados financieros anuales del Fideicomiso F/1002 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, y por los años terminados a esas fechas.

F/01002

Estados financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

F/01002

(Pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de F/01002 (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de F/01002, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

Valuación de la propiedad de inversión (\$2,646,333,601).

Ver notas 4(c) y 7 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Fideicomiso posee una propiedad de inversión (centro comercial) localizada en México. La propiedad de inversión representa la categoría más importante de activo en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019.</p> <p>La propiedad de inversión se presenta a su valor razonable con base en valuaciones realizadas por valuadores externos contratados por la Administración.</p> <p>El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología apropiada a ser utilizada y en la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados. La valuación es altamente sensible a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obtuvimos un entendimiento de la propiedad de inversión y los planes del Fideicomiso relativos a ella y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuación, preparada por los valuadores externos. 2) Leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. 3) Mediante procedimientos analíticos, y con el apoyo de nuestros especialistas, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos independientes, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. 4) Con el apoyo de nuestros especialistas consideramos la metodología de valuación utilizada y la comparamos con aquellas aplicadas por otros valuadores en propiedades de inversión similares. Evaluamos, mediante la participación de nuestros especialistas, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados y de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas en la valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. 5) Probamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

(Continúa)

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha, y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

(Continúa)



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Villalobos Romero". It is written over a stylized oval outline.

C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 5 de junio de 2020.

F/01002

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

Activo	Nota	2019	2018	Pasivo y patrimonio	Nota	2019	2018
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 15,684,995	36,839,865	Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	9	\$ 25,248,736	23,570,415
Cuentas por cobrar, neto		661,582	2,081,921	Cuentas por pagar y gastos acumulados	10	3,964,147	8,110,399
Otras cuentas por cobrar	8	4,630,298	4,575,980	Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., parte			
Pagos anticipados	4(f)	4,826,790	7,844,088	relacionada	11	8,046,170	7,018,625
Total del activo circulante		<u>25,803,665</u>	<u>51,341,854</u>	Anticipos de rentas		<u>2,874,085</u>	<u>3,397,298</u>
Activos no circulante:				Total del pasivo circulante		<u>40,133,138</u>	<u>42,096,737</u>
Efectivo restringido	6	12,357,847	11,957,035	Pasivo no circulante:			
Pagos anticipados	4(f)	3,506,411	2,659,562	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimiento			
Propiedad de inversión	7	2,646,333,601	2,492,724,556	circulante	9	663,299,687	688,445,392
Total del activo no circulante		<u>2,662,197,859</u>	<u>2,507,341,153</u>	Depósitos en garantía		<u>8,848,126</u>	<u>8,015,416</u>
Total del activo		<u>\$ 2,688,001,524</u>	<u>2,558,683,007</u>	Total del pasivo no circulante		<u>672,147,813</u>	<u>696,460,808</u>
				Total del pasivo		<u>712,280,951</u>	<u>738,557,545</u>
				Patrimonio:			
				Patrimonio	13	36,319,408	181,986,798
				Resultados acumulados		<u>1,939,401,165</u>	<u>1,638,138,664</u>
				Total del patrimonio		<u>1,975,720,573</u>	<u>1,820,125,462</u>
				Compromisos y contingencias	15		
				Hecho posterior	16		
				Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 2,688,001,524</u>	<u>2,558,683,007</u>

Las notas en las páginas 1 a la 28 son parte integral de los estados financieros.

F/01002

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	<u>Nota</u>	2019	2018
Ingresos por rentas		\$ <u>251,950,714</u>	<u>235,043,330</u>
Gastos de operación:	11		
Gastos de administración		16,058,703	14,271,664
Gastos de mantenimiento y seguridad		20,135,915	21,248,742
Deterioro de cuentas por cobrar		121,880	98,144
Otros gastos de operación		<u>585,977</u>	<u>1,133,611</u>
Total de gastos de operación		<u>36,902,475</u>	<u>36,752,161</u>
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	136,423,319	75,327,365
Otros ingresos, neto		<u>(219,433)</u>	<u>327,391</u>
Total de otros ingresos, neto		<u>136,203,886</u>	<u>75,654,756</u>
Utilidad de operación		<u>351,252,125</u>	<u>273,945,925</u>
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses y comisión de apertura	9	(49,770,034)	(50,991,669)
Ingreso por intereses		852,738	1,589,415
Pérdida cambiaria, neta		<u>(1,072,328)</u>	<u>(253,800)</u>
Costo financiero, neto		<u>(49,989,624)</u>	<u>(49,656,054)</u>
Utilidad neta		\$ <u>301,262,501</u>	<u>224,289,871</u>

Las notas en las páginas 1 a la 28 son parte integral de los estados financieros.

F/01002

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	Nota	Patrimonio	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017		\$ 281,861,944	1,413,848,793	1,695,710,737
Distribuciones de patrimonio	13	(99,875,146)	-	(99,875,146)
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>224,289,871</u>	<u>224,289,871</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		181,986,798	1,638,138,664	1,820,125,462
Distribuciones de patrimonio	13	(145,667,390)	-	(145,667,390)
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>301,262,501</u>	<u>301,262,501</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		\$ <u><u>36,319,408</u></u>	<u><u>1,939,401,165</u></u>	<u><u>1,975,720,573</u></u>

Las notas en las páginas 1 a la 28 son parte integral de los estados financieros.

F/01002

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta	\$	301,262,501	224,289,871
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	(136,423,319)	(75,327,365)
Intereses a favor		(852,738)	(1,589,415)
Intereses a cargo	9	<u>49,770,034</u>	<u>50,991,669</u>
Subtotal		213,756,478	198,364,760
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		1,420,339	136,692
Otras cuentas por cobrar		(54,318)	387,101
Pagos anticipados		2,170,449	10,281,428
Cuentas por pagar y gastos acumulados		(4,146,252)	(1,996,085)
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.		1,027,545	(161,897)
Depósitos en garantía		832,710	1,004,611
Anticipos de rentas		(523,213)	(1,307,292)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		<u>214,483,738</u>	<u>206,709,318</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de equipo y mejoras a la propiedad de inversión	7	(17,185,726)	(36,287,623)
Intereses cobrados ⁽¹⁾		<u>852,738</u>	<u>1,589,415</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(16,332,988)</u>	<u>(34,698,208)</u>
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones de patrimonio	13	(145,667,390)	(99,875,146)
Pagos de principal de préstamos		(23,570,415)	(7,503,380)
Efectivo restringido		(400,812)	(3,571,341)
Intereses pagados ⁽¹⁾		<u>(49,667,003)</u>	<u>(50,888,638)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		<u>(219,305,620)</u>	<u>(161,838,505)</u>
(Disminución) incremento neto(a) de efectivo y equivalentes		(21,154,870)	10,172,605
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Al principio del año		<u>36,839,865</u>	<u>26,667,260</u>
Al final del año	\$	<u>15,684,995</u>	<u>36,839,865</u>

Las notas en las páginas 1 a la 28 son parte integral de los estados financieros.

⁽¹⁾ El Fideicomiso ha decidido clasificar los flujos de efectivo procedentes de intereses pagados como actividades de operación y los flujos de efectivo procedentes de intereses recibidos como actividades de inversión.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

El 13 de diciembre de 2005, Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y Kimex Plaza del Río, LLC., con la participación de Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria, crearon un vehículo de propósito específico para la construcción, desarrollo y operación de un centro comercial denominado “Macroplaza Insurgentes” ubicado en la Ciudad de Tijuana, Baja California, el vehículo fue identificado bajo el nombre de Fideicomiso de Administración Número F/289.

Con fecha 17 de mayo de 2013 Kimex Plaza del Río, LLC., celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., y con el Fideicomiso PG CKD N F/00979 en virtud del cual Kimex cedió a la primera el 14.94% y a la segunda el 40% del total de los derechos fideicomisarios en los que participaba en el Fideicomiso F/289.

Con esa misma fecha Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y PG CKD N F/00979 llevan a cabo un convenio a través del cual deciden modificar íntegramente el contrato del fideicomiso original F/289, dentro de las modificaciones destaca el cambio de un Fideicomiso de Administración por un Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01002 y la substitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S. A., a The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple (ahora, CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple).

El domicilio del Fideicomiso F/01002 (el “Fideicomiso”) y principal lugar de negocios es Avenida Santa Fe, No. 481, Piso 5, Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05349.

Después de la celebración del convenio modificadorio, las partes del Fideicomiso F/01002 son las siguientes:

- i. Fideicomitentes: (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, con una participación del 60% y 40% del patrimonio aportado, respectivamente.
- ii. Fideicomisarios. (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, cada una con respecto de la parte proporcional del patrimonio del Fideicomiso y en los porcentajes que a cada una de ellas corresponda conforme al contrato del propio Fideicomiso.
- iii. Fiduciario: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple).
- iv. Administrador: Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.

El patrimonio del Fideicomiso se integra por las aportaciones iniciales y adicionales, los recursos obtenidos de cualquier préstamo, los inmuebles comerciales adquiridos y/o construidos (en conjunto la propiedad de inversión), las rentas, comisiones y productos derivados de los contratos de arrendamientos, entre otros bienes y derechos.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(2) Actividad-

El Fideicomiso tiene 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 y a disponer finalmente de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines.

(3) Bases de preparación-**(a) Declaración sobre cumplimiento-**

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

Estos estados financieros y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión el 5 de junio de 2019 por Elliotat Mark Bross Umann, Conrado Alba Brunet, Director de Finanzas y Jose Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico.

(b) Bases de medición-

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto por: a) la propiedad de inversión mencionada en la nota 7, los cuales están registrados a su valor razonable. Generalmente, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación recibida o transferida por los activos o pasivos.

El Fideicomiso elaboró sus estados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara; el estado de resultados muestra las partidas de gastos de operación más relevantes, dado que no existen sueldos y salarios, o partidas de depreciación o amortización. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación que es el resultado de disminuir a los ingresos por rentas, el costo de dichos servicios y los gastos de operación y otros ingresos relacionados a la operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso.

(c) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(d) Uso de estimaciones y juicios-

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y las suposiciones relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros:

1) Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

Información respecto a juicios críticos aplicados realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros se incluyen en las siguientes notas:

- i. Nota 4(g) – Provisiones.
- ii. Nota 4(i) – Deterioro.
- iii. Nota 4(k) – Contingencias.
- iv. Nota 5(b) – Medición del valor razonable de la deuda a largo plazo
- v. Nota 7 – Propiedad de inversión - medición del valor razonable.

2) Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos como de los pasivos financieros.

El Fideicomiso CKD estableció un comité de evaluación, el cual dirige el Director de Finanzas de Planigrupo Latam, S. A B. de C. V. y cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad de la supervisión de todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3, y que reporta directamente al Director de Finanzas e Inversiones.

El equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

3) Jerarquía del valor razonable

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso 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 las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- *Nivel 1:* precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos 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 (es decir, 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 puede 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 Fideicomiso 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.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describen en la nota 7.

(4) Principales políticas contables-

A continuación, se indican las principales políticas contables, las cuales se han aplicado de manera consistente:

(a) Transacciones en moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio de 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.

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(b) Activos y pasivos financieros-**i. 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 Fideicomiso 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.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso 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 - 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 se reconocen en resultados (valor razonable de la propiedad de inversión).
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. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

i. Baja en cuentas**Activos financieros**

El Fideicomiso 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 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso 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.

i. 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 Fideicomiso 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.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

ii. Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

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.

Los instrumentos financieros derivados contratados por el Fideicomiso con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación.

i. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período.

El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con al contrato de préstamo que se mencionan en la nota 10, y que equivale a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo.

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 del fondo será devuelta al Fideicomiso.

v. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes y a partes relacionadas se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

(c) Otras cuentas por cobrar-

Incluyen principalmente deudores diversos y también incluyen el Impuesto Sobre la Renta (ISR) retenido por instituciones financieras.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(d) Propiedad de inversión-

La propiedad de inversión es presentada a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son desarrolladas cada trimestre para asegurar el valor razonable de la revaluación de la propiedad 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) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es presentada a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el periodo en que se originan y se presentan dentro del rubro de "otros ingresos".

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja 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 de resultados en el periodo en que la propiedad se da de baja.

(e) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos a subcontratistas y comisiones por comercialización (a largo plazo), las cuales se amortizan de acuerdo a la vigencia de los contratos; seguros pagados por anticipado y otros pagos anticipados (a corto plazo), los cuales se devengan con posterioridad a la fecha del estado de situación financiera en un período de 12 (doce) meses y durante el transcurso normal de las operaciones.

(f) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios recibidos.

(g) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Sin embargo, realiza actividades empresariales, por lo que se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto al Valor Agregado (IVA), de acuerdo con la legislación fiscal vigente. El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal, o crédito fiscal, según corresponda, y este deberá ser asignado a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso; asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio una vez que el Fideicomiso y la Fiduciaria presenten la declaración informativa de las operaciones efectuadas a través del Fideicomiso, conforme a la Ley del ISR, cuyo vencimiento es el 15 de febrero del ejercicio inmediato posterior, y siempre que se entregue a los fideicomisarios constancia de la información presentada.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o retenedor 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.

(h) Deterioro-**i. Activos financieros no derivados**

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Fideicomiso 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 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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 Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso 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.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso para la recuperación de los importes adeudados.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios 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. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el Fideicomiso 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. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

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 plusvalía 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 prorrata. Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía 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.

(i) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes-*

El Fideicomiso adoptó la Norma NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes, la Administración realizó una evaluación detallada de la aplicación inicial de dicha norma y determinó que no hubo impacto en la adopción en relación a los estados financieros, tomados en su conjunto.

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

Reconocimiento de ingresos, anticipos de renta y depósitos en garantía

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

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los anticipos de renta relativos a los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán cuando las instalaciones sean entregadas a los clientes o arrendatarios, y en un período determinado de acuerdo con la vigencia de los contratos de arrendamiento y/o en su caso, 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 clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas.

(j) Arrendamientos-

El Fideicomiso adoptó anticipadamente la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de aplicación inicial 1o. de enero de 2018 utilizando el método retrospectivo modificado. El Fideicomiso no tuvo efectos retrospectivos en el reconocimiento de la NIIF 16.

Definición de arrendamiento-

El Fideicomiso eligió aplicar la solución práctica provista en la Norma para no evaluar nuevamente si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, el Fideicomiso no aplica la Norma a los contratos que no contienen un arrendamiento conforme a la NIC 17 y CINIIF 4. La definición de arrendamiento se aplica solo a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1o. de enero de 2018.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2018 o después.

i. Como arrendatario

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, dependiendo de si éste transmite el derecho a controlar el uso de un activo por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado; esto puede especificarse de forma explícita o implícita, debe ser un activo físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto. Si el arrendador tiene un derecho sustantivo de sustitución, entonces el activo no está identificado;
- El Fideicomiso tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período del contrato; y
- El Fideicomiso tiene derecho a dirigir el uso del activo: tiene derecho a tomar las decisiones relevantes acerca de cómo y para qué se utiliza activo. Cuando la decisión sobre cómo y con qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, el Fideicomiso tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
- El Fideicomiso tiene derecho a operar el activo; o · El Fideicomiso diseñó el activo de una manera que ya determinó cómo y para qué será usado.

El Fideicomiso ha decidido aplicar la excepción de no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, además de que no tienen un efecto material con relación a los estados financieros del Fideicomiso.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

ii. Como arrendador

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

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

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso 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 Fideicomiso considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Fideicomiso reconoce los 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".

Generalmente, las políticas contables aplicables al Fideicomiso como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(k) Contingencias-

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

(5) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

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

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Fideicomiso.

Marco de administración de riesgos financieros

La Administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores 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 Inversión sobre una base continua.

(a) Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, con base en análisis de la Administración, el Fideicomiso creó una estimación para cuentas incobrables por \$ 92,731 y \$706,863, respectivamente, la cual se considera poco significativa, considerando las características del negocio.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Fideicomiso se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

La Administración del Fideicomiso ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y entrega. La revisión efectuada por el Fideicomiso incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de compra, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Fideicomiso sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Fideicomiso crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes de efectivo se presenta en la nota 6. El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

(b) Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de seguros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados tienen vencimientos menores de un año, excepto por la deuda a largo plazo cuyos vencimientos se muestran en la nota 10; sin embargo, de acuerdo con análisis de la Administración, no se prevén flujos de efectivo por pasivos cuyo vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

Valor razonable de la deuda a largo plazo

El valor razonable de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 es por \$692,013,154, determinado sobre una técnica de valoración nivel 2.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

La NIIF 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

(c) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (dólares americanos). Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo. Los activos monetarios en moneda extranjera convertidos a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$14,378,028 y \$1,390,874, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con la deuda a largo plazo.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, el Fideicomiso contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como Caps. La política del Fideicomiso es la de no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el costo financiero.

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2019, hubiera incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran a continuación:

	Utilidad o (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
2019		
Deuda a tasa variable	(7,290,562)	7,290,562

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2019	2018
Efectivo en bancos	\$ 14,692,290	26,143,926
Inversiones en valores	992,705	10,695,939
 Total efectivo y equivalentes de efectivo (presentados como activo circulante)	 15,684,995	 36,839,865
Efectivo restringido (1)	12,357,847	11,957,035
 Total de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido	 \$ 28,042,842	 48,796,900

- (1) El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con el contrato de préstamo, y que equivale a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta.

(7) Propiedad de inversión-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad de inversión se integra como se indica a continuación:

	2019	2018
Centro comercial	\$ 1,504,062,440	1,489,951,884
Maquinaria y equipo	13,041,107	12,066,012
Mobiliario y equipo de oficina	5,108,326	3,008,250
Cambio en valor razonable	1,124,121,728	987,698,410
 Total de propiedad de inversión	 \$ 2,646,333,601	 2,492,724,556

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

La propiedad de inversión incluye diversos locales comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un período inicial no cancelable que va de los 3 meses a 10 años, con rentas anuales actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor para aquellas rentas denominadas en pesos o mediante el "U.S. Consumer Price Index" para aquellas rentas denominadas en dólares; las renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario y por períodos de renovación variables (ver nota 15(b)).

La propiedad de inversión garantiza, mediante una garantía hipotecaria, la deuda a largo plazo que se menciona en la nota 10.

(a) Medición del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración.

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

	2019	2018
Saldo al 1o. enero	\$ 2,492,724,556	2,381,109,568
Adquisiciones	17,185,726	36,287,623
Cambios en el valor razonable (no realizados)	136,423,319	75,327,365
Total de propiedad de inversión	\$ 2,646,333,601	2,492,724,556

Técnica de valoración y variables no observables significativas

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

(b) 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.

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(c) 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 (4.33% por el año terminado al 31 de diciembre de 2018).
- 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.

(d) 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 (10.6%) es un costo de capital promedio ponderado (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 2018.

Los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión entre un periodo y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) mejoras y ii) cambios en las condiciones de mercado.

(8) Otras cuentas por cobrar-

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	2019	2018
Deudores diversos	\$ 4,528,400	4,484,432
ISR retenido bancario	101,898	91,548
Total de otras cuentas por cobrar	\$ 4,630,298	4,575,980

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

9) Deuda a largo plazo-

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra como sigue:

	2019	2018
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos con Banco Nacional de México, S. A. (Banamex), que devenga intereses a Tasa Ordinaria de 6.98% anual, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de septiembre de 2018 que incluye un pago final de \$589,812,631 con vencimiento en agosto de 2023.	\$ 688,926,205	712,496,620
Menos gastos de obtención de deuda (1)	377,782	480,813
Total de la deuda neta de gastos de obtención de deuda	688,548,423	712,015,807
Menos vencimientos circulantes	25,248,736	23,570,415
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 663,299,687	688,445,392

- (1) Representa los costos y gastos por el financiamiento de la deuda a largo plazo, el cual forma parte del método interés efectivo durante la vigencia de los préstamos. En 2019 y 2018, el efecto de la amortización registrada en resultados fue por \$103,031, respectivamente.

Los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo son como sigue:

Año	Importe
2021	\$ 27,046,798
2022	28,973,159
2023	607,279,730
Total	\$ 663,299,687

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años y período terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue de \$49,667,003 y \$50,888,638, respectivamente.

En agosto de 2016, el Fideicomiso solicitó un préstamo con Banamex hasta por la cantidad de \$720,000,000, dicho monto no incluye intereses, gastos y comisiones, así mismo el contrato menciona que el Fideicomiso podrá hacer dos disposiciones del Crédito la primer será por \$670,000,000 y la segunda por \$50,000,000, dichas disposiciones serán utilizadas para los siguientes fines: i) el refinanciamiento de su portafolio, ii) el pago de ciertos pasivos a favor de MetLife Mexico, S. A., y iii) para los fines del contrato del Fideicomiso.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

A continuación, se presenta la conciliación de los movimientos de pasivo con el efectivo obtenido de actividades de financiamiento:

	Pasivos	Activos	Patrimonio		
	Préstamos y obligaciones	Efectivo restringido	Patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1o. de enero de 2019	\$ 712,015,807	11,957,035	181,986,798	1,638,138,664	2,544,098,304
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento					
Distribuciones de patrimonio efectuadas	-	-	(145,667,390)	-	(145,667,390)
Pago de préstamos	(23,570,415)	-	-	-	(23,570,415)
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	688,445,392	11,957,035	36,319,408	1,638,138,664	2,374,860,499
Otros cambios					
Intereses pagados	(49,667,003)	-	-	-	(49,667,003)
Efectivo restringido	-	400,812	-	-	400,812
Participación en los resultados del periodo	49,770,034	-	-	-	49,770,034
Total otros cambios relacionados con pasivos	103,031	400,812	-	-	503,843
Total de otros cambios relacionados con patrimonio	-	-	-	301,262,501	301,262,501
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 688,548,423	12,357,847	36,319,408	1,939,401,165	2,676,626,843

	Pasivos	Activos	Patrimonio		
	Préstamos y obligaciones	Efectivo restringido	Patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1o. de enero de 2018	\$ 719,416,156	8,385,694	281,861,944	1,413,848,793	2,423,512,587
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento					
Distribuciones de patrimonio efectuadas	-	-	(99,875,146)	-	(99,875,146)
Pago de préstamos	(7,503,380)	-	-	-	(7,503,380)
Total cambios por flujos de efectivo de financiamiento	711,912,776	8,385,694	181,986,798	1,413,848,793	2,316,134,061
Otros cambios					
Intereses pagados	(50,888,638)	-	-	-	(50,888,638)
Efectivo restringido	-	3,571,341	-	-	3,571,341
Participación en los resultados del periodo	50,991,669	-	-	-	50,991,669
Total otros cambios relacionados con pasivos	103,031	3,571,341	-	-	3,674,372
Total de otros cambios relacionados con patrimonio	-	-	-	224,289,871	224,289,871
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 712,015,807	11,957,035	181,986,798	1,638,138,664	2,544,098,304

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

De acuerdo con el contrato de crédito, el Fideicomiso creó una reserva (efectivo restringido) por la cantidad de \$12,357,847 y \$11,957,035 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, equivalente a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo, el cual podrá ser utilizado para el pago de las obligaciones garantizadas. Cualquier cantidad no utilizada para estos fines, será devuelta al Fideicomiso.

Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda mínimo de 1.35, así como un índice de rendimiento generado a deuda mínimo de 13%, cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreedor.

Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria sobre la propiedad de inversión (nota 7), la cual garantiza el cumplimiento de las obligaciones.

(10) Cuentas por pagar y gastos acumulados-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar se integran como se muestra a continuación:

	2019	2018
Proveedores	\$ 492,398	829,087
Acreedores diversos	2,716,106	4,886,104
IVA por pagar	755,642	2,395,208
Total de cuentas por pagar	\$ 3,964,146	8,110,399

(11) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones realizadas con su parte relacionada en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se mencionan a continuación:

Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.:

	2019	2018
Gastos por:		
Honorarios de administración	\$ 9,058,824	8,351,996
Comisiones por comercialización	5,659,359	5,003,764
Servicios de administración	2,010,604	1,687,691
Gastos por servicios de mantenimiento	2,593,587	1,279,207
Servicios de construcción	798,572	-
Otros gastos	3,350,443	844,505
	\$ 23,471,389	17,167,163

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$ 8,046,170 y \$7,018,625, respectivamente, con Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V. y se generó por las operaciones antes mencionadas, no genera intereses, ni tienen vencimiento específico.

El Fideicomiso tiene compromisos con Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., derivados del contrato de Administración del Fideicomiso firmado el 17 de mayo de 2013, por concepto de honorario de administración, mismo que se determina sobre el total de rentas cobradas. Asimismo, deberá pagar una comisión por comercialización por aquellos nuevos contratos de arrendamiento que se celebren en relación con el centro comercial. Dicha comisión será de un porcentaje sobre los ingresos por rentas, de acuerdo a lo establecido en el contrato.

(12) Impuestos a la utilidad (Impuesto Sobre la Renta (ISR))-

La Ley del ISR a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente es sujeto a presentar pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios, además de presentar pagos definitivos de IVA.

El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio Fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

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

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(13) Patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los fideicomitentes realizaron las distribuciones que se muestran a continuación:

Fideicomitente	Porcentaje de participación		Monto de la inversión 2018		Monto de la inversión 2019
			Distribuciones		
PG CKD N F/00979	-12.60%	\$ (22,930,054)	(49,853,816)	(72,783,870)	
Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C.V.	112.60%	204,916,852	(95,813,574)	109,103,278	
	100.00%	\$ 181,986,798	(145,667,390)	36,319,408	
Fideicomitente	Porcentaje de participación		Monto de la inversión 2017		Monto de la inversión 2018
			Distribuciones		
PG CKD N F/00979	3.61%	\$ 10,169,263	(33,099,317)	(22,930,054)	
Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C.V.	96.39%	271,692,681	(66,775,829)	204,916,852	
	100.00%	\$ 281,861,944	(99,875,146)	181,986,798	

Las aportaciones fueron realizadas mediante adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios no Amortizables.

Las distribuciones se integran por retornos de patrimonio y distribuciones de impuestos federales y se realizaran conforme a lo siguiente:

Primero: Con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la fecha de la distribución solicitada, el Administrador (con previa aprobación del Comité de Inversión) instruirá al Fiduciario por escrito el monto depositado en la cuenta de distribuciones que será distribuido a los Tenedores en dicha fecha;

Segundo: El pago de las distribuciones se hará únicamente en la medida que los estados financieros del Fideicomiso utilizados por el Comité de Inversión y el Administrador para determinar las distribuciones pagaderas a los Tenedores hayan sido aprobados por el Comité de Inversión;

Tercero: El pago de las distribuciones se hará de conformidad con el porcentaje de participación de cada tenedor.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(14) Arrendamientos-**A. Arrendamientos como arrendador**

El Fideicomiso arrienda sus propiedades de inversión, que corresponden a centros comerciales. Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador. La siguiente tabla presenta un análisis de vencimiento de los pagos por arrendamiento mostrando los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento como sigue:

2019 – Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16	Monto
Menos de un año	\$ 168,902,357
2021	175,442,391
2022	179,490,893
2023	193,801,551
2024	199,099,071
Más de cinco años	208,128,001
	\$ 1,124,864,264
2018 – Arrendamientos operativos bajo la NIC 17	Monto
Menores a un año	\$ 159,987,039
Entre uno y cinco años	715,017,396
Más de cinco años	204,577,818
	\$ 1,079,582,253

(15) Compromisos y contingencias-**(a) Administración del Fideicomiso-**

El Fideicomiso tiene compromisos con su parte relacionada Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V. por el contrato mencionado en la nota 12.

(b) Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(16) Hecho posterior -

El 11 de marzo de 2020, el brote de enfermedad por coronavirus "COVID-19" fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Como respuesta a esta situación, la OMS ha recomendado el distanciamiento social como una de las medidas de prevención. Adicionalmente, el pasado 24 de marzo la Secretaría de Salud publicó un Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación por el que se establecen las medidas preventivas para la mitigación y control de los riesgos para la salud derivados del COVID-19 en el que se prevé que ciertos grupos deben evitar la asistencia a las fuentes de trabajo, así como la suspensión temporal de actividades no esenciales del sector público, social y privado.

A la fecha de la emisión de estos estados financieros, hemos visto los primeros impactos económicos de esta crisis sanitaria por la forzada limitación a la circulación de las personas, sin embargo, no es posible dimensionar o anticipar plenamente todas sus consecuencias; tampoco podemos estimar cuánto tiempo durará la situación actual ni cuánto tiempo se requerirá para que los inmuebles regresen a su nivel usual de ingresos.

El Fideicomiso ha decidido adoptar las medidas necesarias en respuesta a los posibles efectos de la pandemia en los distintos aspectos del negocio: i) Manejo y respuesta a la emergencia sanitaria y estrategia corporativa; ii) Medidas operacionales, y; iii) Medidas financieras.

De acuerdo con la evolución de las fases de emergencia sanitaria y las restricciones que definen los gobiernos estatal y federal, la Administración continuará propiciando y ejecutando las modificaciones necesarias en la operación, acuerdos de financiamiento y proyectos de inversión con el objetivo de limitar sus actividades exclusivamente a aquellas que son esenciales para la operación, optimización de flujos de efectivo y cumplimiento con compromisos de corto plazo.

(17) Nuevos pronunciamientos contables-**Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

No se espera que las siguientes normas nuevas o modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fideicomiso.

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definiciones de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3).
- Definiciones de material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).

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

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

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

En particular, las modificaciones aclaran:

- que la referencia a ocultar información aborda situaciones en las que el efecto es similar a omitir o falsear esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y
- el significado de 'usuarios primarios de los estados financieros de propósito general' a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como 'inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales' que deben basarse en los estados financieros de propósito general para obtener gran parte de la información financiera que necesitan.

Definición de negocio: Modificación a la NIIF 3-

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

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

Marco conceptual para la información financiera revisado-

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

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

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

F/01002

Estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

F/01002:

(Pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de F/01002 (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre 2018 y 2017, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de F/01002, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

Valuación de la propiedad de inversión (\$2,492,724,556)

Ver Notas 4(d) y 7 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Fideicomiso posee una propiedad de inversión (centro comercial) localizada en México. La propiedad de inversión representa la categoría más importante de activo en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018.</p> <p>La propiedad de inversión se presenta a su valor razonable con base en valuaciones de terceros especialistas contratados por la Administración.</p> <p>El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología apropiada a ser utilizada y en la estimación de los supuestos subyacentes a ser aplicados. La valuación es altamente sensible a cambios en los supuestos clave aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Leímos los términos del contrato de los terceros especialistas con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los valuadores o puesto limitaciones al alcance de su trabajo. 2) Obtuvimos un entendimiento de la propiedad de inversión y los planes del Fideicomiso relativos a ella y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuación, incluyendo la revisión y autorización de las valuaciones preparadas por los terceros especialistas. 3) Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los terceros especialistas, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. 4) Consideramos la metodología de valuación utilizada contra aquellas aplicadas por otros valuadores en propiedades de inversión similares. Evaluamos, mediante la participación de nuestros especialistas, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados y de las tasas de capitalización y de descuento y otros supuestos clave utilizados en la valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. 5) Probamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

(Continúa)

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha, y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

(Continúa)



Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero

Ciudad de México, a 10 de abril de 2019.

F/01002

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Pesos)

Activo	Nota	2018	2017	Pasivo y patrimonio	Nota	2018	2017
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 36,839,865	26,667,260	Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	10	\$ 23,570,415	7,503,380
Cuentas por cobrar, neto		2,081,921	2,218,613	Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	8,110,399	10,106,484
Otras cuentas por cobrar	8	4,575,980	4,963,081	Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., parte relacionada	12	7,018,625	7,180,522
Pagos anticipados	4(f)	<u>7,844,088</u>	<u>19,070,869</u>	Anticipos de rentas		<u>3,397,298</u>	<u>4,704,590</u>
Total del activo circulante		<u>51,341,854</u>	<u>52,919,823</u>	Total del pasivo circulante		<u>42,096,737</u>	<u>29,494,976</u>
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Efectivo restringido	6	11,957,035	8,385,694	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimiento circulante	10	688,445,392	711,912,776
Pagos anticipados	4(f)	2,659,562	1,714,209	Depósitos en garantía		<u>8,015,416</u>	<u>7,010,805</u>
Propiedad de inversión	7	<u>2,492,724,556</u>	<u>2,381,109,568</u>	Total del pasivo no circulante		<u>696,460,808</u>	<u>718,923,581</u>
Total del activo no circulante		2,507,341,153	2,391,209,471	Total del pasivo		<u>738,557,545</u>	<u>748,418,557</u>
Total del activo		<u>\$ 2,558,683,007</u>	<u>2,444,129,294</u>	Patrimonio:			
				Patrimonio	14	181,986,798	281,861,944
				Resultados acumulados		<u>1,638,138,664</u>	<u>1,413,848,793</u>
				Total del patrimonio		1,820,125,462	1,695,710,737
				Compromisos y contingencias	15		
				Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 2,558,683,007</u>	<u>2,444,129,294</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

F/01002

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Pesos)

	<u>Nota</u>	2018	2017
Ingresos por rentas		\$ 235,043,330	220,173,843
Gastos de operación:	12		
Gastos de administración		14,271,664	13,174,543
Gastos de mantenimiento y seguridad		21,248,742	25,012,767
Otros gastos de operación		1,231,755	1,646,595
Total de gastos de operación		36,752,161	39,833,905
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	75,327,365	417,145,448
Otros ingresos, neto		327,391	50,563
Total de otros ingresos, neto		75,654,756	417,196,011
Utilidad de operación		273,945,925	597,535,949
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses	10	(50,991,669)	(51,057,031)
Ingreso por intereses		1,589,415	2,016,597
Pérdida cambiaria, neta		(253,800)	(2,692,230)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	9	-	(333,434)
Costo financiero, neto		(49,656,054)	(52,066,098)
Utilidad neta		\$ 224,289,871	545,469,851

Las notas son parte integral de los estados financieros.

F/01002

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 469,949,947	868,378,942	1,338,328,889
Distribuciones de patrimonio	14	(188,088,003)	-	(188,088,003)
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>545,469,851</u>	<u>545,469,851</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017		281,861,944	1,413,848,793	1,695,710,737
Distribuciones de patrimonio	14	(99,875,146)	-	(99,875,146)
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>224,289,871</u>	<u>224,289,871</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		<u>\$ 181,986,798</u>	<u>1,638,138,664</u>	<u>1,820,125,462</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

F/01002

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta	\$	224,289,871	545,469,851
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	(75,327,365)	(417,145,448)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	9	-	333,434
Intereses a cargo	10	50,991,669	51,057,031
Subtotal		199,954,175	179,714,868
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		136,692	158,873
Otras cuentas por cobrar		387,101	28,281,346
Pagos anticipados		10,281,428	6,900,854
Cuentas por pagar y gastos acumulados		(1,996,085)	1,330,328
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.		(161,897)	6,159,383
Depósitos en garantía		1,004,611	1,177,331
Anticipos de rentas		(1,307,292)	2,756,076
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		208,298,733	226,479,059
Actividades de inversión:			
Adquisición de equipo y mejoras a la propiedad de inversión	7	(36,287,623)	(17,776,482)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión		(36,287,623)	(17,776,482)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones de patrimonio	14	(99,875,146)	(188,088,003)
Pagos de principal de préstamos		(7,503,380)	-
Efectivo restringido		(3,571,341)	-
Intereses pagados		(50,888,638)	(50,953,999)
Ingresos por cobertura de instrumentos financieros		-	639,360
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		(161,838,505)	(238,402,642)
Incremento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes		10,172,605	(29,700,065)
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Al principio del año		26,667,260	56,367,325
Al final del año	\$	36,839,865	26,667,260

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

El 13 de diciembre de 2005, Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y Kimex Plaza del Río, LLC., con la participación de Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria, crearon un vehículo de propósito específico para la construcción, desarrollo y operación de un centro comercial denominado “Macroplaza Insurgentes” ubicado en la Ciudad de Tijuana, Baja California, el vehículo fue identificado bajo el nombre de Fideicomiso de Administración Número F/289.

Con fecha 17 de mayo de 2013 Kimex Plaza del Río, LLC., celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., y con el Fideicomiso PG CKD N F/00979 en virtud del cual Kimex cedió a la primera el 14.94% y a la segunda el 40% del total de los derechos fideicomisarios en los que participaba en el Fideicomiso F/289.

Con esa misma fecha Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y PG CKD N F/00979 llevan a cabo un convenio a través del cual deciden modificar íntegramente el contrato del fideicomiso original F/289, dentro de las modificaciones destaca el cambio de un Fideicomiso de Administración por un Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01002 y la substitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S. A., a The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple (ahora, CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple).

El domicilio del Fideicomiso F/01002 (el “Fideicomiso”) y principal lugar de negocios es Avenida Santa Fe, No. 481, Piso 5, Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05349.

Después de la celebración del convenio modificadorio, las partes del Fideicomiso F/01002 son las siguientes:

- i. Fideicomitentes: (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, con una participación del 60% y 40% del patrimonio aportado, respectivamente.
- ii. Fideicomisarios. (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, cada una con respecto de la parte proporcional del patrimonio del Fideicomiso y en los porcentajes que a cada una de ellas corresponda conforme al contrato del propio Fideicomiso.
- iii. Fiduciario: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple).
- iv. Administrador: Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

El patrimonio del Fideicomiso se integra por las aportaciones iniciales y adicionales, los recursos obtenidos de cualquier préstamo, los inmuebles comerciales adquiridos y/o construidos (en conjunto la propiedad de inversión), las rentas, comisiones y productos derivados de los contratos de arrendamientos, entre otros bienes y derechos.

(2) Actividad-

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer finalmente de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines.

(3) Bases de preparación-***(a) Declaración sobre cumplimiento-***

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

Los estados financieros y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de abril de 2019 por Elliott Mark Bross Umann, Director General. Ricardo Rosas Tienda Baquedano, Director de Administración y Jose Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Fideicomiso en los que se ha aplicado la Norma NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la Norma NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 4.

(b) Bases de medición-

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto por: a) la propiedad de inversión mencionada en la nota 7 y b) por los instrumentos financieros derivados, mencionados en la nota 9, los cuales están registrados a su valor razonable. Generalmente, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación recibida o transferida por los activos o pasivos.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

El Fideicomiso elaboró sus estados de resultados bajo el criterio de clasificación con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara; el estado de resultados muestra las partidas de gastos de operación más relevantes, dado que no existen sueldos y salarios, o partidas de depreciación o amortización. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación que es el resultado de disminuir a los ingresos por rentas, los gastos de operación y otros ingresos relacionados a la operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso.

(c) *Moneda funcional y de informe-*

Los estados financieros adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso.

(d) *Uso de estimaciones y juicios-*

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y las suposiciones relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros:

1) *Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:*

Información respecto a juicios críticos aplicados realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros se incluyen en las siguientes notas:

- i. Nota 4(g) – Provisiones.
- ii. Nota 4(i) – Deterioro.
- iii. Nota 4(k) – Contingencias.
- iv. Nota 5(b) – Medición del valor razonable de la deuda a largo plazo
- v. Nota 7 – Propiedad de inversión - medición del valor razonable.
- vi. Nota 9 – Instrumentos financieros derivados - medición del valor razonable.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

2) Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos como de los pasivos financieros.

El Fideicomiso CKD estableció un comité de evaluación, el cual dirige el Director de Finanzas de Planigrupo Latam, S. A B. de C. V. y cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad de la supervisión de todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3, y que reporta directamente al Director de Finanzas e Inversiones.

El equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

3) Jerarquía del valor razonable

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso 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 las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- *Nivel 1:* precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos 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 (es decir, 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).

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede 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 Fideicomiso reconoce las transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describen en la nota 7.

(4) Principales políticas contables-

A continuación se indican las principales políticas contables, las cuales se han aplicado de manera consistente:

(a) *Transacciones en moneda extranjera-*

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fideicomiso al tipo de cambio vigente en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte se vuelven a convertir a la moneda funcional al tipo de cambio de 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.

(b) *Activos y pasivos financieros-*

i. Activos financieros

Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2018

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.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso 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.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso 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 - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2018

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, se reconocen en resultados (valor razonable de la propiedad de inversión).
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. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

El Fideicomiso clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Partidas por cobrar;
- Al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
- Instrumentos derivados de negociación; o
- Designados al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, en resultados.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable antes y después del 1 de enero de 2018.

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.

i. Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso 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.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

ii. 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 Fideicomiso 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.

iii. Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados – Política aplicable a contar del 1o. de enero de 2018

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

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

Los instrumentos financieros derivados contratados por el Fideicomiso con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación.

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas – Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

La política aplicada en la información comparativa presentada para 2017 es similar a la aplicada para 2018. Sin embargo, para todas las coberturas de flujos de efectivo, incluyendo las coberturas de transacciones que resultan en el reconocimiento de partidas no financieras, los importes acumulados en la reserva de cobertura de flujos de efectivo eran reclasificados a resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectaban el resultado. Además, para las coberturas de flujos de efectivo terminadas antes de 2017, los puntos a término (puntos forward) se reconocían de inmediato en resultados.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período.

El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con al contrato de préstamo que se mencionan en la nota 10, y que equivale a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo.

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 del fondo será devuelta al Fideicomiso.

v. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes y a partes relacionadas se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

(c) *Otras cuentas por cobrar-*

Incluyen principalmente deudores diversos e impuesto al valor agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente por los costos de adquisición de la propiedad de inversión. También incluyen el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el ISR retenido por instituciones financieras.

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(d) Propiedad de inversión-

La propiedad de inversión es presentada a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son desarrolladas cada trimestre para asegurar el valor razonable de la revaluación de la propiedad 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) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es presentada a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el periodo en que se originan y se presentan dentro del rubro de “otros ingresos”.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja 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 de resultados en el periodo en que la propiedad se da de baja.

(e) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos a subcontratistas y comisiones por comercialización (a largo plazo), las cuales se amortizan de acuerdo a la vigencia de los contratos con partes relacionadas; seguros pagados por anticipado y otros pagos anticipados (a corto plazo), los cuales se devengan con posterioridad a la fecha del estado de situación financiera en un período de 12 (doce) meses y durante el transcurso normal de las operaciones.

(f) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios recibidos.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(g) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Sin embargo, realiza actividades empresariales, por lo que se considera contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto al Valor Agregado (IVA), de acuerdo con la legislación fiscal vigente. El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal, o crédito fiscal, según corresponda, y este deberá ser asignado a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso; asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio una vez que el Fideicomiso y la Fiduciaria presenten la declaración informativa de las operaciones efectuadas a través del Fideicomiso, conforme a la Ley del ISR, cuyo vencimiento es el 15 de febrero del ejercicio inmediato posterior, y siempre que se entregue a los fideicomisarios constancia de la información presentada.

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o retenedor 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.

(h) Deterioro-**i. Activos financieros no derivados**

Política aplicable a contar del 10. de enero de 2018

Instrumentos financieros

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

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Fideicomiso 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 siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso 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 Fideicomiso y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

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

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin recurso por parte del Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso espera recibir).

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

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso 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 Fideicomiso 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.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

Activos financieros no derivados

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

- mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- reestructuración de un monto adeudado al Fideicomiso en términos que el Fideicomiso no consideraría en otras circunstancias;
- indicios de que un deudor o emisor se declararía en banca rota;
- cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o
- datos observables que indican que existía un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluía un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Fideicomiso considera que un descenso del 20% es significativo y que un período de 9 meses es prolongado.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Activos financieros medidos al costo amortizado	<p>El Fideicomiso consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que no se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido pero no hubiera sido identificado aun individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.</p> <p>Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacia un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacían probable que las pérdidas reales fueran mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.</p> <p>Una pérdida por deterioro se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocían en resultados y se reflejaban en una cuenta de corrección. Cuando el Fideicomiso consideraba que no existían posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados eran castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuía y el descenso podía ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revertía en resultados.</p>
---	---

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios 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. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el Fideicomiso 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. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

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 plusvalía 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 prorrata.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía 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.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(i) Reconocimiento de ingresos, anticipos de renta y depósitos en garantía-

Los ingresos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se devengan las rentas.

Los anticipos de renta relativos a los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocen en un período determinado de acuerdo a la vigencia de los contratos de arrendamiento y/o en su caso, 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 clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas.

(j) Contingencias-

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

(k) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Las siguientes normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros del Fideicomiso.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIIF 13 *Programa de Fidelización de Clientes*.

IFRS 9 Instrumentos financieros

La Norma NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

i. Clasificación – Activos financieros-

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fideicomiso relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados.

Para obtener una explicación de la manera en que el Fideicomiso clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la Norma NIIF 9, ver la Nota 3(d).

- a) Los instrumentos de deuda corporativa clasificados como disponibles para la venta bajo la Norma NIC 39 son mantenidos por la unidad de tesorería del Fideicomiso en una cartera separada para que entreguen ingreso por intereses, pero pueden ser vendidos para satisfacer requerimientos de liquidez surgidos en el curso normal del negocio. El Fideicomiso considera que estos instrumentos son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se logra mediante la cobranza de los flujos de efectivo contractuales y la venta de los instrumentos. Los instrumentos de deuda corporativa tienen vencimiento entre uno y dos años y los términos contractuales de estos activos financieros dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal y los intereses sobre el importe del principal pendiente. En consecuencia, estos activos han sido clasificados como activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral bajo la Norma.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- b) Estos instrumentos de patrimonio representan inversiones que el Fideicomiso tiene la intención de mantener en el largo plazo con propósitos estratégicos. Según lo permitido por la Norma NIIF 9, El Fideicomiso ha designado estas inversiones como medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral a la fecha de aplicación inicial. A diferencia de la Norma NIC 39, la reserva de valor razonable acumulada relacionada con estas inversiones nunca se reclasificará a resultados.
- c) Bajo la Norma NIC 39, estos instrumentos de patrimonio fueron designados al valor razonable con cambios en resultados ya que fueron gestionados sobre una base de valor razonable y su rendimiento fue monitoreado sobre esta base. Estos activos han sido clasificados como obligatoriamente medidos al valor razonable con cambios en resultados bajo la Norma NIIF 9.
- d) Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que estaban clasificados como préstamos y partidas por cobrar bajo la Norma NIC 39 ahora se clasifican al costo amortizado.

ii. Deterioro del valor – Activos financieros y activos por contratos-

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma NIC 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes bajo la Norma NIC 39.

(5) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

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

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Fideicomiso.

Marco de administración de riesgos financieros

La Administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores 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 Inversión sobre una base continua.

(a) Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, con base en análisis de la Administración, el Fideicomiso creó una estimación para cuentas incobrables por \$706,863 y \$2,842,077, respectivamente, la cual se considera poco significativa, considerando las características del negocio.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los arrendamientos del Fideicomiso se otorgan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Fideicomiso ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y entrega. La revisión efectuada por el Fideicomiso incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de compra, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Fideicomiso sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Fideicomiso crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes de efectivo se presenta en la nota 6. El riesgo de crédito de estos saldos es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

(b) Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de seguros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos financieros no derivados tienen vencimientos menores de un año, excepto por la deuda a largo plazo cuyos vencimientos se muestran en la nota 10; sin embargo, de acuerdo con análisis de la Administración, no se prevén flujos de efectivo por pasivos cuyo vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Valor razonable de la deuda a largo plazo

El valor razonable de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 es por \$716,494,948, determinado sobre una técnica de valoración nivel 2.

La IFRS 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

(c) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Administración del riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (dólares americanos). Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo. Los activos monetarios en moneda extranjera convertidos a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendieron a \$14,378,028 y \$1,390,874, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con la deuda a largo plazo.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, el Fideicomiso contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como Caps. La política del Fideicomiso es la de no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el costo financiero.

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2018, hubiera incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran a continuación:

	Utilidad o (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
2018		
Deuda a tasa variable	\$ (7,290,562)	7,290,562
	=====	=====

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2018	2017
Efectivo en bancos	\$ 26,143,926	10,215,609
Inversiones en valores	<u>10,695,939</u>	<u>16,451,651</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo (presentados como activo circulante)	36,839,865	26,667,260
Efectivo restringido (1)	<u>11,957,035</u>	<u>8,385,694</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido	\$ 48,796,900	35,052,954
	=====	=====

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- (1) El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con el contrato de préstamo, y que equivale a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta.

(7) Propiedad de inversión-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la propiedad de inversión se integra como se indica a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Centro comercial	\$ 1,489,951,884	1,466,969,497
Maquinaria, mobiliario y equipo	15,074,262	1,769,026
Cambio en valor razonable	<u>987,698,410</u>	<u>912,371,045</u>
Total de propiedad de inversión	\$ 2,492,724,556	2,381,109,568
	=====	=====

La propiedad de inversión incluye diversos locales comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un período inicial no cancelable que va de los 3 meses a 10 años, con rentas anuales actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor para aquellas rentas denominadas en pesos o mediante el “U.S. Consumer Price Index” para aquellas rentas denominadas en dólares; las renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario y por períodos de renovación variables (ver nota 15(b)).

La propiedad de inversión garantiza, mediante una garantía hipotecaria, la deuda a largo plazo que se menciona en la nota 10.

(a) Medición del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

A continuación se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables nivel 3:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al 1o. enero	\$2,381,109,568	1,946,187,638
Adquisiciones	36,287,623	17,776,482
Cambios en el valor razonable (no realizados)	<u>75,327,365</u>	<u>417,145,448</u>
Total de propiedad de inversión	\$2,492,724,556	2,381,109,568

Técnica de valoración y variables no observables significativas

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

(b) 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.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(c) 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 (4.33% por el año terminado al 31 de diciembre de 2018).
- 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.

(d) 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 (10.6%) es un costo de capital promedio ponderado (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 2018.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión entre un periodo y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) mejoras y ii) cambios en las condiciones de mercado.

(8) Otras cuentas por cobrar-

Los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por cobrar	\$ 4,484,432	4,776,146
ISR retenido bancario	<u>91,548</u>	<u>186,935</u>
Total de impuestos por recuperar	\$ 4,575,980	4,963,081
	=====	=====

(9) Instrumentos financieros derivados-*Derivados con fines de negociación*

El Fideicomiso mantiene portafolios de instrumentos financieros derivados explícitos que no se designaron o no calificaron para ser designados con fines de cobertura y, por ende, los cambios en su valor razonable se llevaron al costo financiero, en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2017 el importe ascendió a \$ (333,434), respectivamente, y provino de los instrumentos financieros derivados que se muestran a continuación:

<u>Contraparte</u>	<u>Nocial</u>	<u>Condiciones básicas</u>	<u>Efecto en resultados</u>
			<u>2017</u>
HSBC México	\$ 425,913,098	TIIE 28 días Tasa CAP 6.75%	\$ (333,434) =====

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento de los instrumentos financieros derivados es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ -	972,794
Menos efecto de valuación	- =====	(972,794) =====
Total de instrumentos financieros derivados	\$ - =====	- =====

(10) Deuda a largo plazo-

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos con Banco Nacional de México, S. A. (Banamex), que devenga intereses a Tasa Ordinaria de 6.98% anual, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de septiembre de 2018 que incluye un pago final de \$589,812,631 con vencimiento en agosto de 2023.	\$ 712,496,620	720,000,000
Menos gastos de obtención de deuda (1)	480,813	583,844
Total de la deuda neta de gastos de obtención de deuda	712,015,807	719,416,156
Menos vencimientos circulantes	23,570,415	7,503,380
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 688,445,392	711,912,776
	=====	=====

- (1) Representa los costos y gastos por el financiamiento de la deuda a largo plazo, el cual forma parte del método interés efectivo durante la vigencia de los préstamos. En 2018 y 2017, el efecto de la amortización registrada en resultados fue por \$103,031 y \$103,032, respectivamente.

(Continúa)

F/01002

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2020	\$ 25,248,736
2021	27,046,798
2022	28,973,159
2023	<u>607,176,699</u>
Total	\$ 688,445,392 =====

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años y período terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue de \$50,991,669 y \$51,057,031, respectivamente.

En agosto de 2016, el Fideicomiso solicitó un préstamo con Banamex hasta por la cantidad de \$720,000,000, dicho monto no incluye intereses, gastos y comisiones, así mismo el contrato menciona que el Fideicomiso podrá hacer dos disposiciones del Crédito la primer será por \$670,000,000 y la segunda por \$50,000,000, dichas disposiciones serán utilizadas para los siguientes fines: i) el refinanciamiento de su portafolio, ii) el pago de ciertos pasivos a favor de MetLife Mexico, S. A., y iii) para los fines del contrato del Fideicomiso.

De acuerdo con el contrato de crédito, el Fideicomiso creó una reserva (efectivo restringido) por la cantidad de \$ 11,957,035 y \$8,385,694 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, equivalente a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo, el cual podrá ser utilizado para el pago de las obligaciones garantizadas. Cualquier cantidad no utilizada para estos fines, será devuelta al Fideicomiso.

Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda mínimo de 1.35, así como un índice de rendimiento generado a deuda mínimo de 13%, cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria sobre la propiedad de inversión (nota 7), la cual garantiza el cumplimiento de las obligaciones.

(11) Cuentas por pagar y gastos acumulados-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar se integran como se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	\$ 829,087	1,411,767
Acreedores diversos	4,886,104	4,907,853
IVA por pagar	<u>2,395,208</u>	<u>3,786,864</u>
Total de cuentas por pagar	\$ 8,110,399	10,106,484
	=====	=====

(12) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones realizadas con su parte relacionada en los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se mencionan a continuación:

Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos por:</u>		
Honorarios de administración	\$ 8,351,996	8,108,944
Comisiones por comercialización	5,003,764	3,422,069
Servicios de administración	1,687,691	1,582,179
Gastos por servicios de mantenimiento	1,279,207	315,383
Otros gastos	<u>844,505</u>	<u>1,529,274</u>
	\$ 17,167,163	14,957,849
	=====	=====

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a \$7,018,625 y \$7,180,522, respectivamente, con Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V. y se generó por las operaciones antes mencionadas, no genera intereses, ni tienen vencimiento específico.

El Fideicomiso tiene compromisos con Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., derivados del contrato de Administración del Fideicomiso firmado el 17 de mayo de 2013, por concepto de honorario de administración, mismo que se determina sobre el total de rentas cobradas. Asimismo, deberá pagar una comisión por comercialización por aquellos nuevos contratos de arrendamiento que se celebren en relación con el centro comercial. Dicha comisión será de un porcentaje sobre los ingresos por rentas, de acuerdo a lo establecido en el contrato.

(13) Impuestos a la utilidad (Impuesto Sobre la Renta (ISR))-

La Ley del ISR a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El Fideicomiso tiene naturaleza empresarial para efectos fiscales, realizando actividades empresariales con fines de lucro, por lo que de conformidad con la legislación fiscal vigente es sujeto a presentar pagos provisionales de ISR por cuenta de los fideicomisarios, además de presentar pagos definitivos de IVA.

El Fideicomiso determinará en materia del ISR, el resultado o pérdida fiscal y este deberá ser asignado a los fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso. En el caso de pérdida fiscal, la misma podrá ser amortizada únicamente contra utilidades fiscales futuras a ser determinadas por el propio Fideicomiso. Asimismo, cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones establecidas en cada Ley, incluso el de efectuar pagos provisionales.

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

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(14) Patrimonio-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los fideicomitentes realizaron las distribuciones que se muestran a continuación:

<u>Fideicomitente</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Monto de la inversión al 31 de diciembre del 2017</u>		<u>Monto de la inversión al 31 de diciembre del 2018</u>
			<u>Distribuciones</u>		
PG CKD N F/00979	3.61%	\$ 10,169,263	(33,099,317)	(22,930,054)	
Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C.V.	<u>96.39%</u>	<u>271,692,681</u>	<u>(66,775,829)</u>	<u>204,916,852</u>	
	100.00%	\$ 281,861,944	(99,875,146)	181,986,798	
	=====	=====	=====	=====	=====
<u>Fideicomitente</u>	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Monto de la Inversión al 31 de diciembre del 2016</u>		<u>Monto de la inversión al 31 de diciembre del 2017</u>
			<u>Distribuciones</u>		
PG CKD N F/00979	3.61%	\$ 71,866,750	(61,697,487)	10,169,263	
Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C.V.	<u>96.39%</u>	<u>398,083,197</u>	<u>(126,390,516)</u>	<u>271,692,681</u>	
	100.00%	\$ 469,949,947	(188,088,003)	281,861,944	
	=====	=====	=====	=====	=====

Las aportaciones fueron realizadas mediante adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios no Amortizables.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Las distribuciones se integran por retornos de patrimonio y distribuciones de impuestos federales y se realizaran conforme a lo siguiente:

Primero: Con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la fecha de la distribución solicitada, el Administrador (con previa aprobación del Comité de Inversión) instruirá al Fiduciario por escrito el monto depositado en la cuenta de distribuciones que será distribuido a los Tenedores en dicha fecha;

Segundo: El pago de las distribuciones se hará únicamente en la medida que los estados financieros del Fideicomiso utilizados por el Comité de Inversión y el Administrador para determinar las distribuciones pagaderas a los Tenedores hayan sido aprobados por el Comité de Inversión;

Tercero: El pago de las distribuciones se hará de conformidad con el porcentaje de participación de cada tenedor.

(15) Compromisos y contingencias-

(a) Administración del Fideicomiso-

La Compañía tiene compromisos con su parte relacionada Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V. por el contrato mencionado en la nota 12.

(b) Rentas futuras-

El Fideicomiso tiene obligaciones al término del contrato de arrendamiento, celebrado con sus locatarios, de devolver los depósitos en garantía recibidos de los arrendatarios de los locales comerciales arrendados.

El Fideicomiso tiene compromisos por los contratos de arrendamiento celebrados con locatarios por los centros comerciales de los que el Fideicomiso es propietario. Las rentas mínimas futuras que se espera obtener con base en las negociaciones celebradas con locatarios son las que se mencionan como sigue:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
Menores a un año	\$ 159,987,039
Entre el segundo y sexto año	<u>919,595,214</u>
	\$ 1,079,582,253
	=====

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(c) *Contingencias fiscales-*

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(16) Nuevos pronunciamientos contables-**Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

NIIF 16 Arrendamientos-

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, SIC -15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

No se espera que esta norma tenga un impacto sobre los estados financieros separados del Fideicomiso en su período de aplicación inicial.

Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento

Al momento de la transición a la Norma NIIF 16, el Fideicomiso puede escoger si:

- aplicar la definición de arrendamiento de la Norma NIIF 16 a todos sus contratos; o
- aplicar la solución práctica y no reevaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

Transición

Como arrendatario, el Fideicomiso puede aplicar la Norma usando:

- un enfoque retrospectivo; o
- un enfoque retrospectivo modificado con soluciones prácticas opcionales.

El arrendatario aplica la elección de manera consistente a todos sus arrendamientos. Cuando aplica el enfoque retrospectivo modificado a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la Norma NIC 17, el arrendatario puede escoger, individualmente para cada arrendamiento, si aplicar algunas soluciones prácticas en el momento de la transición. El Fideicomiso está evaluando el posible impacto de usar estas soluciones prácticas.

Como arrendador, no se requiere que el Fideicomiso realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador excepto cuando existe un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

No se espera que esta norma tenga un impacto sobre los estados financieros separados del Fideicomiso en su período de aplicación inicial.

(Continúa)

Notas a los estados financieros

(Pesos)

OTRAS NORMAS

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto sobre los estados financieros separados del Fideicomiso.

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuestos.
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017

Anexo D

Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.:
Presente

En cumplimiento a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores vigente, informamos a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo referentes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, respecto de nuestras funciones en materia de Auditoría y Prácticas Societarias de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (“la Sociedad”).

Durante el desarrollo de nuestro trabajo, además de la Ley del Mercado de Valores, hemos tenido presente las recomendaciones contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas y además, hemos escuchado a los Directivos Relevantes de la Sociedad sin que exista alguna diferencia de opinión.

Para cumplir con el proceso de vigilancia, los miembros de este Comité llevamos a cabo reuniones en los meses de enero, abril, julio y octubre de 2019, así como en febrero y abril de 2020, en las que, con base en un programa de trabajo, analizamos información relevante sobre aspectos contables, legales, operativos y éticos de la Sociedad. A dichas sesiones, asistieron como invitados los socios responsables de realizar la auditoría externa (excepto la celebrada en abril de 2020), y cuando se estimó conveniente, los Directivos relevantes de la Sociedad.

Asimismo, nos fueron proporcionadas las presentaciones que se analizaron en las reuniones del Comité Ejecutivo de dicha Sociedad. Con base en la información anteriormente descrita, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación:

En materia de Prácticas Societarias:

- a) Fuimos informados oportunamente sin que hayamos tenido observaciones, sobre:
 1. Las políticas utilizadas para llevar a cabo la evaluación de desempeño de los directivos relevantes.
 2. Las operaciones con partes relacionadas, cuyos conceptos son mencionados por la Administración en la nota 10 de los estados financieros dictaminados de la Sociedad.
 3. Las políticas para determinar los paquetes de remuneraciones integrales de ejecutivos y personal de alto rango, mencionados en la nota 10 inciso i y 21 inciso d, de los estados financieros dictaminados de la Sociedad.
- b) Los miembros del presente Comité, no tuvimos conocimiento de que el Consejo de Administración haya otorgado dispensas a algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando de las indicadas en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

En materia de auditoría:

- a) Fuimos oportunamente informados con detalle de los programas y desarrollo del trabajo de auditoría externa, así como de los principales aspectos de control interno que requieren una mejoría y el seguimiento a las medidas preventivas y correctivas implementadas, por lo que, en nuestra opinión, se cumple con la efectividad requerida para que la Sociedad opere en un ambiente general de control.

MAX

- b) Evaluamos el desempeño de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y la conformidad de estos con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y consideramos que los socios de la Firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C., cumplen con los requisitos necesarios de calidad profesional e independencia de acción intelectual y económica requerida, por lo que se recomendó la ratificación de su nombramiento como auditores externos de la Sociedad.
- c) Analizamos los servicios adicionales o complementarios a los de auditoría prestados por el auditor externo y la remuneración de estos servicios, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- d) En las sesiones del presente Comité, revisamos los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos la aprobación de dicha información financiera.
- e) Fuimos informados sobre las políticas contables utilizadas en la preparación de información financiera para el ejercicio 2019, sin que hubiera modificaciones que tuvieran un efecto significativo sobre las cifras de los estados financieros.
- f) Este Comité a la fecha, no tiene conocimiento de incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y registro contable, que tuvieran impacto significativo en la Sociedad y sus Subsidiarias.
- g) Durante el ejercicio no hubo observaciones relevantes respecto de la contabilidad, controles internos, auditoría externa, ni tampoco denuncias de hechos irregulares de la Administración.
- h) Se dio seguimiento a los acuerdos de la Asamblea de Accionistas y del Consejo de Administración.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad son adecuados y suficientes y han sido aplicados consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Por todo lo anterior, se recomienda al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los estados financieros de Pianigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González	Presidente
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver	Miembro
Salomón Joseph Woldenberg Russell	Miembro

Atentamente,

Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González.
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
Ciudad de México, a 11 de mayo de 2020.

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Al Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.:
Presente.

En cumplimiento a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores vigente, informamos a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo referentes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, respecto de nuestras funciones en materia de Auditoría y Prácticas Societarias de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. ("la Sociedad").

Durante el desarrollo de nuestro trabajo, además de la Ley del Mercado de Valores, hemos tenido presente las recomendaciones contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas y además, hemos escuchado a los Directivos Relevantes de la Sociedad sin que exista alguna diferencia de opinión.

Para cumplir con el proceso de vigilancia, los miembros de este Comité llevamos a cabo reuniones en los meses de enero, abril, julio y octubre de 2018 en las que, con base en un programa de trabajo, analizamos información relevante sobre aspectos contables, legales, operativos y éticos de la Sociedad. A dichas sesiones, asistieron como invitados los socios responsables de realizar la auditoría externa y cuando se estimó conveniente, los Directivos relevantes de la Sociedad.

Asimismo, nos fueron proporcionadas las presentaciones que se analizaron en las reuniones del Comité Ejecutivo de dicha Sociedad. Con base en la información anteriormente descrita, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación:

En materia de Prácticas Societarias:

- a) Fuimos informados oportunamente sin que hayamos tenido observaciones, sobre:
 1. Los criterios utilizados para llevar a cabo la evaluación de desempeño de los directivos relevantes.
 2. Las operaciones con partes relacionadas, cuyos conceptos son mencionados por la Administración en la nota 11 de los estados financieros dictaminados de la Sociedad.
 3. Los criterios para determinar los paquetes de remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes, mencionados en la nota 11 i) de los estados financieros dictaminados de la Sociedad.
- b) Los miembros del presente Comité, no tuvimos conocimiento de que el Consejo de Administración haya otorgado dispensas a algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando de las indicadas en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

En materia de auditoría:

- a) Fuimos oportunamente informados con detalle de los programas y desarrollo del trabajo de auditoría externa, así como de los principales aspectos de control interno que requieren una mejoría y el seguimiento a las medidas preventivas y correctivas implementadas, por lo que, en nuestra opinión, se cumple con la efectividad requerida para que la Sociedad opere en un ambiente general de control.

MAC

- b) Evaluamos el desempeño de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y la conformidad de estos con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y consideramos que los socios de la Firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C., cumplen con los requisitos necesarios de calidad profesional e independencia de acción intelectual y económica requerida, por lo que se recomendó la ratificación de su nombramiento como auditores externos de la Sociedad.
- c) Analizamos los servicios adicionales o complementarios a los de auditoría prestados por el auditor externo y la remuneración de estos servicios, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- d) En las sesiones del presente Comité, revisamos los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos la aprobación de dicha información financiera.
- e) Fuimos informados sobre las políticas contables utilizadas en la preparación de información financiera para el ejercicio 2018, sin que hubiera modificaciones que tuvieran un efecto significativo sobre las cifras de los estados financieros.
- f) Este Comité a la fecha, no tiene conocimiento de incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y registro contable, que tuvieran impacto significativo en la Sociedad y sus Subsidiarias.
- g) Durante el ejercicio no hubieron observaciones relevantes respecto de la contabilidad, controles internos, auditoría externa, ni tampoco denuncias de hechos irregulares de la Administración.
- h) Se dio seguimiento a los acuerdos de la Asamblea de Accionistas y del Consejo de Administración.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad son adecuados y suficientes y han sido aplicados consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Por todo lo anterior, se recomienda al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los estados financieros de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González	Presidente
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver	Miembro
Salomón Joseph Woldenber Russell	Miembro

Atentamente,

Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González.
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
Ciudad de México, a 10 de abril de 2019.

INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 02 de abril de 2018

**Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas
de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 43, fracciones I y II, de la Ley Mercado de Valores, el suscrito, Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), presento a ustedes el siguiente Informe Anual del Comité de Auditoría (el “Comité”), correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2017.

En consideración a las disposiciones contenidas en la Ley del Mercado de Valores, el Comité se enfocó en este período, de manera general y principalmente a:

1. Desarrollar las actividades en materia de auditoría y que la ley les confiere para apoyar al Consejo de Administración.
2. Celebrar reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos.
3. Desarrollar las actividades en materia de Prácticas Societarias que el Consejo le ha conferido al Comité en relación a partes relacionadas.

Por lo que respecta a conceptos específicos correspondientes a las funciones aprobadas por Comité, damos a conocer los siguientes resultados:

1. En materia de Auditoría:

- A. Sistema de Control Interno y Auditoría Interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.

La Sociedad se encuentra en un proceso constante de reforzamiento, mejora y donde se considere necesario, implementación de los controles internos relevantes para el manejo de la información financiera, los cuales tienen como propósito ofrecer seguridad razonable en las operaciones que realiza. En relación al trabajo mencionado en la presente sección A por parte de la Sociedad, no tuve conocimiento de deficiencias de control interno que tuvieran un impacto significativo en el control interno relativo a la preparación de información financiera de la Sociedad.

La Sociedad ha atendido oportunamente las recomendaciones emitidas por el Comité de Auditoría y sus auditores externos, con el fin de mejorar su sistema de control interno.

B. Medidas Preventivas y Correctivas Implementadas en relación con los Lineamientos y Políticas de Operación y de Registro Contable.

El Comité de Auditoría ha efectuado pruebas sobre la objetividad e integridad de los registros contables, así como del cumplimiento de los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, los cuales fueron aplicados consistentemente en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017. Asimismo, fueron revisados y aprobados los planes de trabajo de la función de control interno en la Sociedad.

C. Evaluación de Desempeño del Auditor Externo.

Se ratificó a KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio social 2017.

Para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, por los servicios de auditoría y emisión de dictámenes fiscales, se autorizó un presupuesto de (i) \$4'400,000.00 (Cuatro millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.) para servicios a favor de la Sociedad, mismos que fueron prestados satisfactoriamente.

Se revisaron los planes de trabajo para dictaminar los estados financieros y cumplimiento de control interno proporcionados por la firma de auditores externos, los cuales fueron revisados y aprobados.

En entrevistas y sesiones del Comité con los auditores externos, nos cercioramos que cumplieran los requisitos de independencia.

Por el ejercicio 2017 revisamos con los auditores externos y con la Administración de la Sociedad sus comentarios sobre el control interno y los procedimientos y alcances aplicados en su auditoría.

Como consecuencia de lo anterior, el Comité de Auditoría está de acuerdo con el desempeño y resultados del trabajo de los auditores externos de la Sociedad.

D. Resultado de las Revisiones a los Estados Financieros de la Sociedad y de las Personas Morales que ésta Controle.

El Comité revisó los estados financieros consolidados de la Sociedad y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, los cuales fueron elaborados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas consistentemente, y de conformidad con las normas y procedimientos de auditoría aplicables, así como el dictamen del auditor externo correspondiente, el cual fue emitido sin excepciones o salvedades.

El Comité ha recomendado al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros antes mencionados, en virtud de que los mismos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados y que la aplicación de las políticas y criterios contables han sido consistentes y adecuadas, cumpliendo la administración de la Sociedad con los procesos de implementación y aseguramiento de los sistemas de control interno y con las recomendaciones efectuadas.

E. Opinión del Comité de Auditoría sobre el informe a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores para someterla a consideración del Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, fracción II, inciso (e) de la Ley del Mercado de Valores, después de haber sostenido diversas reuniones con el Director General de la Sociedad y con los directivos relevantes de la Sociedad y de las sociedades controladas por ésta, respecto del contenido del Informe del Director General en términos de lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, habiendo revisado la información y documentación de soporte necesaria, incluyendo el dictamen emitido por el despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo de la Sociedad, el Comité considera que el Informe del Director General que se presentará a la Asamblea de Accionistas es adecuado y suficiente y que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuadas y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los incisos (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

F. Medidas Adoptadas con Motivo de Observaciones Relevantes.

Durante el ejercicio social de 2017, no recibimos observaciones relevantes por parte de los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados de la Sociedad y, en general, por cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni se presentaron denuncias sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

G. Seguimiento de los Acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.

La Sociedad atendió oportunamente los acuerdos y recomendaciones de la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio social de 2017.

2. En materia de Prácticas Societarias:

A. Desempeño de los Directivos Relevantes:

Durante el ejercicio social 2017, no se realizó una revisión del desempeño de los Directivos Relevantes de la Sociedad, en virtud de que dicha función ha sido encomendada al Comité de Compensaciones de la Sociedad. Durante el ejercicio social 2017 obtuvimos resultados satisfactorios y observamos un desempeño favorable de los Directivos Relevantes de la Sociedad, ya que se alcanzaron los objetivos y prioridades presentados por la Sociedad al Consejo de Administración para el año 2017.

B. Operaciones con Partes Relacionadas:

No tuvimos conocimiento de que se celebraran operaciones por la Sociedad con Partes Relacionadas.

C. Paquetes de emolumentos o remuneración integral del Director General y/o de Directivos Relevantes:

Durante el ejercicio social 2017, no se realizó una revisión del paquete de emolumentos o remuneración integral del Director general ni de los Directivos Relevantes de la Sociedad, en virtud de que dicha función ha sido encomendada al Comité de Compensaciones.

D. Dispensas otorgadas por el Consejo de Administración:

Durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2017, no tuve conocimiento de operaciones en las que fuera necesario otorgar dispensa alguna a los Consejeros, Directivos Relevantes o personas con poder de mando de la Sociedad, para que dichas personas aprovechen oportunidades de negocio para sí o el negocio en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

Otras Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Durante el ejercicio social 2017, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, revisó, analizó y/o emitió su opinión favorable respecto de los siguientes asuntos:

- Se nos informó que no se tuvieron litigios relevantes en la Sociedad durante 2017.
- Se emitió opinión favorable al Consejo de Administración para la aprobación de los estados financieros anuales auditados de la Sociedad y sus subsidiarias con cifras al 31 de diciembre de 2016.
- Se emitió opinión favorable para la aprobación de la información financiera de la Sociedad correspondiente al cuarto trimestre de 2016, así como primer, segundo y tercer trimestre de 2017.
- Se emitió opinión favorable para ratificar a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como auditores externos de la Sociedad.

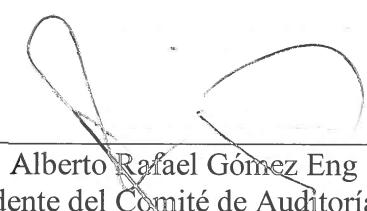
Integración del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y reuniones celebradas.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Alberto Rafael Gómez Eng	Presidente
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver	Miembro
Salomón Joseph Woldenberg Rusell	Miembro

Durante el ejercicio social 2017, el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias celebró sesiones los días 19 de enero de 2017, 7 de abril de 2017, 25 de abril de 2017, 14 de julio de 2017 y 23 de octubre de 2017, y de cada una de ellas se levantó una minuta respecto de los acuerdos adoptados.

Atentamente,



Alberto Rafael Gómez Eng
Presidente del Comité de Auditoría y de
Prácticas Societarias
Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.