

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. *The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA EN MÉXICO DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE HASTA 92,827,903 (NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS TRES) ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE ÚNICA, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DE LA PARTE VARIABLE DEL CAPITAL SOCIAL DE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (INDISTINTAMENTE “PLANIGRUPO”, LA “EMISORA”, O LA “COMPAÑÍA”).



Creando valor

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

MONTO TOTAL DE LA OFERTA DE \$1,833,351,084.25 PESOS, MONEDA NACIONAL

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OFERTA

Emisora:	Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria de suscripción y pago de Acciones en los Estados Unidos Mexicanos (“México”).
Precio de colocación:	\$19.75 pesos por Acción.
Monto Total de la Oferta:	\$1,833,351,084.25 (un mil ochocientos treinta y tres millones trescientos cincuenta y un mil ochenta y cuatro pesos 25/100 M.N.).
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta:	92,827,903 (noventa y dos millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones.
Clave de Pizarra:	“PLANI”.
Tipo de Valor:	Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Emisora.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	27 de junio de 2016.
Fecha de la Oferta:	28 de junio de 2016.
Fecha de Cierre del Libro:	28 de junio de 2016.
Fecha de Registro en la BMV:	29 de junio de 2016.
Fecha de Liquidación:	4 de julio de 2016.
Recursos Netos para la Emisora:	La Emisora estima que recibirá aproximadamente \$1,820,792,257.33 como recursos netos de la Oferta. Para mayor información respecto de los recursos que recibirá la Emisora, ver la sección “II. La Oferta – Gastos Relacionados con la Oferta” de este Prospecto.
Oferta Pública de Compra:	En forma simultánea a la realización de esta Oferta, la Emisora está llevando una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs.
Capital Social de la Emisora:	Inmediatamente antes de la Oferta, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 225,000,000 (doscientos veinticinco millones) de Acciones. Después de la Oferta, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora estará representado por un total de 317,827,903 (trescientos diecisiete millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones. Las Acciones objeto de la Oferta, suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta, representarán, inmediatamente después de la Oferta, 29.2% del capital social total suscrito y pagado de la Emisora.
Posibles Adquirentes:	Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).
Régimen Fiscal:	El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de las acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”) para personas físicas y morales residentes en México o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Restricciones a la Adquisición de 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 subsiguiente 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, <u>salvo</u> 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, <u>en el entendido</u> 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 Prospecto.

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 cargo 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.

La Emisora ofrece para suscripción y pago 92,827,903 (noventa y dos millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones en oferta pública primaria a través de la BMV (la “Oferta”). Las Acciones objeto de la Oferta se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por la Emisora con Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (el “Intermediario Colocador”).

La Oferta está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias convenidas en el contrato de colocación celebrado por la Emisora con el Intermediario Colocador. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta podría quedar sin efecto.

A partir de la Fecha de Registro en la BMV, las Acciones podrán ser objeto de intermediación en la BMV. Los títulos que amparen las Acciones objeto de la Oferta estarán depositados en Indeval.

Aun cuando nuestros principales funcionarios cuentan con amplia experiencia en el sector, la Emisora, legalmente, es una empresa de reciente creación que comenzó operaciones en septiembre de 2012. Como consecuencia de lo anterior y de la adopción del régimen de una sociedad anónima bursátil, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de información periódica y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos mejorando una plataforma integrada para el control y administración de nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en 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 estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en 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, 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.

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.

Nuestros Estados Financieros combinados no incluyen información relacionada con la utilidad por acción. Como consecuencia de que Glider Tenedora y sus subsidiarias, Arcade Investments, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias (anteriormente Glider Saltillo, Glider Cancún, Glider Monterrey y Glider Pachuca), el fideicomiso del Fondo de CKDs y cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, cuya información financiera se ha combinado con la nuestra para preparar nuestros Estados Financieros adjuntos al presente Prospecto, no tienen una sola estructura de capital histórica combinada, la información relacionada con la utilidad por acción, la cual es requerida por la normatividad internacional de contabilidad NIC 33 “Utilidad por acción”, no se incluye en los Estados Financieros Anuales Auditados.

Intermediario Colocador



Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Sindicato Colocador



GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Las acciones representativas del capital social de Planigrupo se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) con el número 3531-1.00-2016-001; y las acciones objeto de la Oferta están listadas para su cotización en la BMV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convaleva los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y puede ser consultado en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.planigrupo.com.mx.

Ciudad de México, a 4 de julio de 2016.

Autorización CNBV 153/105712/2016 de fecha 27 de junio de 2016.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	ii
1) INFORMACIÓN GENERAL	vi
a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	vi
b) RESUMEN EJECUTIVO	1
c) FACTORES DE RIESGO.....	18
d) OTROS VALORES	47
e) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	48
2) LA OFERTA	49
a) CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	49
b) DESTINO DE LOS RECURSOS	56
c) PLAN DE DISTRIBUCIÓN	60
d) GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	64
e) ESTRUCTURA DEL CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA.....	65
f) NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA.....	67
g) DILUCIÓN	68
h) INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES	69
i) FORMADOR DE MERCADO	77
3) LA EMISORA.....	78
a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	78
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	84
(i) Actividad principal.....	84
(ii) Canales de distribución	94
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	94
(iv) Principales clientes.....	94
(v) Legislación aplicable y situación tributaria.....	96
(vi) Recursos humanos.....	101
(vii) Desempeño ambiental	101
(viii) Información del mercado	101
(ix) Estructura corporativa	109
(x) Descripción de los principales activos	111
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	162
(xii) Acciones representativas del capital social	162
(xiii) Dividendos y política de dividendos	173
4) INFORMACIÓN FINANCIERA	175
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	175
b) INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA NO AUDITADA	181

c) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN	185
d) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	185
e) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	185
(i) Resultados de la operación.....	188
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	207
(iii) Control interno	219
(iv) Políticas Contables Críticas	219
5) ADMINISTRACIÓN	225
a) AUDITORES EXTERNOS	225
b) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	225
c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	226
d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS	236
6) PERSONAS RESPONSABLES.....	237
7) ANEXOS	243
Anexo A.....	244
Estados Financieros Anuales Auditados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas.	245
Estados Financieros Intermedios No Auditados por los periodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2016 y 2015.	246
Estados Financieros Consolidados Pro Forma al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 y por el periodo de tres meses y año terminados en esas fechas respectivamente.	247
Informe del Comisario de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.	248
Anexo B Opinión legal del asesor legal externo de la Compañía	249
Anexo C Copia del certificado provisional que ampara las Acciones objeto de la Oferta	250
Anexo D Avalúos comerciales elaborados por CBRE	251

LOS ANEXOS INCLUIDOS EN ESTE DOCUMENTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

CADA INVERSIONISTA DEBERÁ BASARSE ÚNICAMENTE EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA SERÁ CORRECTA ÚNICAMENTE A PARTIR DE LA FECHA QUE APARECE EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE PROSPECTO. NO SE HARÁ OFERTA ALGUNA DE LAS ACCIONES EN JURISDICCIONES EN LAS QUE NO ESTÉ PERMITIDO.

NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI ALGÚN APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, NI CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR LA EMISORA, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR.

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA

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. (anteriormente Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V.), sus subsidiarias y las siguientes entidades combinadas: Glider Desarrollos, S.A. de C.V. (“Glider Desarrollos”), Glider Tenedora, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias (“Glider Tenedora”), Arcade Investments, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias (“Arcade Investments”) (anteriormente Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V. (“Glider Saltillo”), Glider Cancún, S. de R.L. de C.V. (“Glider Cancún”), Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V. (“Glider Monterrey”) y Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V. (“Glider Pachuca”)), el fideicomiso irrevocable identificado con el número 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 históricos combinados incluidos en este Prospecto. Las referencias a la Emisora son a Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V., y según requiera el contexto, se hacen sobre una base no consolidada independiente.

Estados financieros combinados históricos

Este Prospecto incluye (i) nuestros estados combinados auditados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como nuestros estados combinados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, incluyendo las notas a los mismos (los “Estados Financieros Anuales Auditados”); y (ii) nuestro estado intermedio condensado combinado no auditado de situación financiera al 31 de marzo de 2016, así como nuestros estados condensados combinados intermedios no auditados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, incluyendo las notas a los mismos (los “Estados Financieros Intermedios No Auditados” y, en conjunto con los Estados Financieros Anuales Auditados, los “Estados Financieros”).

El propósito de los Estados Financieros es mostrar la información financiera histórica y los resultados de operación del negocio predecesor, desde la perspectiva de lo que será el negocio sucesor. Los Estados Financieros incluyen entidades cuyas actividades son similares y que son administradas y operadas por una administración común; sin embargo, debido a que no todas estas entidades forman parte del mismo grupo, no pueden prepararse estados financieros consolidados. Hemos llevado a cabo la combinación sobre la base de una “administración común, en donde todas las entidades son administradas como si fueran una sola y todas tienen las mismas políticas contables y operativas y el mismo personal administrativo, entre otras características, y la información financiera de las entidades que reportan fue combinada al agrupar partidas similares de los estados financieros de cada una. Ver Nota 2(a) de los Estados Financieros Anuales Auditados.

Los Estados Financieros incluyen en forma combinada los resultados e ingresos de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs.

Estados financieros pro forma

Este Prospecto también incluye los estados consolidados no auditados de situación financiera pro forma por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 y el año terminado el 31 de diciembre de 2015, así como los estados consolidados no auditados de resultados pro forma por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 y el año terminado el 31 de diciembre de 2015, así como sus notas correspondientes, respecto de la Emisora y sus subsidiarias (los “Estados Financieros Pro Forma”). Los Estados Financieros Pro Forma derivan de nuestros Estados Financieros y se presentan como si la Fusión y la adquisición de los CKDs PLANICK12 por la Emisora, y consecuentemente de los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, entre otras operaciones, hubieran ocurrido el 31 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, con respecto a los estados consolidados no auditados de situación financiera pro forma y el 1 de enero de 2015 con respecto a los estados consolidados no auditados de resultados pro forma. Véase “Información Financiera Pro Forma” y las notas 2 y 3 de los Estados Financieros Pro Forma.

Los Estados Financieros y la información financiera incluida en este Prospecto está preparada de conformidad con las NIIFs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) o por sus siglas en inglés, la “IASC”) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (*International Financial Reporting Interpretations Committee* o por sus siglas en inglés, el “IFRIC”).

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

Al tomar una decisión inversión, todos los inversionistas, incluyendo a ciudadanos mexicanos que, de tiempo en tiempo, lleguen a adquirir Acciones, deberán confiar en su propio examen que efectúen respecto de la Compañía, los términos de la Oferta, las Acciones y la información financiera incluida en este Prospecto, incluyendo los méritos y riesgos involucrados.

Valuación de las propiedades

Este Prospecto contiene referencias a valuaciones de nuestras propiedades realizadas bajo diferentes métodos. Las valuaciones presentadas en el balance general son determinadas con base en el NOI de cada propiedad y están sujetas a presunciones significativas. Ver Nota 5 de los Estados Financieros Anuales Auditados. Por su parte, la valuación realizada por CBRE considera un costo de reposición de las propiedades, su capitalización directa, flujos descontados y una comparativa de mercado, entre otros elementos de juicio. El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Dicho valor de avalúo ha sido incluido en el presente Prospecto únicamente como referencia, y no podemos garantizar que el mismo sea exacto o completo. Esta valuación puede no ser indicativa de, o comparable con, valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos. No podemos asegurar que el valor real de las propiedades es consistente con el valor de avalúo incluido en el presente Prospecto. Ni Planigrupo, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus respectivos representantes, tienen o se considerará que tienen responsabilidad u obligación alguna por el contenido de dichas valuaciones, o hacen declaración o garantizan de manera alguna, expresa o implícitamente, la exactitud del contenido de dichas valuaciones.

Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs

Este Prospecto 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, margen de EBITDA, FFO y FFO ajustado. El término “NOI”, por sus siglas en inglés, significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad. El término “EBITDA”, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como utilidad (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización. El término FFO, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad (pérdida) neta, más depreciación y amortización, menos el incremento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión y otras inversiones permanentes (de las que somos dueños, así como aquellas en las que tenemos una participación no controladora) y ganancias derivadas de la venta de propiedades. Por su parte, calculamos el FFO ajustado sumando las inversiones recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestros activos al FFO.

NOI, margen de NOI, EBITDA, margen de EBITDA, FFO y FFO ajustado son medidas financieras que no se encuentran definidas bajo las NIIFs. Una medida financiera no definida bajo las NIIFs 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 NIIFs. NOI, EBITDA 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 NIIFs. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA y FFO puede no ser comparable a otras medidas similares de otras compañías.

Moneda y ajuste de ciertas cifras

A menos que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Prospecto 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.

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 fijadas en moneda distinta al Peso mexicano, lo que haría que la Compañía incurra en gastos significativos adicionales.

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

Este Prospecto 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.

Redondeo de cifras

Algunas de las cifras incluidas en este Prospecto 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 Prospecto pueden variar de los que se obtienen al realizar los mismos cálculos usando las cifras de nuestros estados financieros. 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 Prospecto (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 Prospecto 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 Prospecto 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, objeto de la Oferta.
Accionistas Principales	Significa Builtex B.V., Pylon Holding B.V., Atevco, S.r.l., los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V. 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.
Carta de Aceptación	Significa la carta de aceptación incondicional de la Oferta Pública de Compra que aquellos tenedores de CKDs bajo el Fondo de CKDs que deseen vender sus CKDs objeto de la Oferta Pública de Compra deberán suscribir y entregar al Intermediario de la Operación, a través del Custodio o directamente, de conformidad con los términos que se establecen en el Folleto Informativo correspondiente.
Carta de Compra	Significa la carta de postura de compra de Acciones de la Emisora que aquellos tenedores de CKDs bajo el Fondo de CKDs que deseen vender sus CKDs objeto de la Oferta Pública de Compra deberán suscribir y entregar al Intermediario de la Operación, a través del Custodio o directamente, de conformidad con los términos que se establecen en el Folleto Informativo correspondiente.
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>).
Custodios	Significa las casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones de depósito que mantengan cuentas en el Indeval respecto de los CKDs PLANICK12 objeto de la Oferta Pública de Compra.
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 (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como utilidad (pérdida) de operación, <i>menos</i> otros ingresos (gastos), neto, <i>más</i> depreciación y amortización.
EMISNET	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información a cargo de la BMV.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
FFO	Significa los fondos provenientes de operaciones, por sus siglas en inglés, para mayor información en relación con el cálculo de los FFO ver “Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs”.
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/1577 constituido el 2 de mayo de 2012 con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario.
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/306606 constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria por Planigrupo Management, como fideicomitente y administrador.

Fusión	Significa la fusión de Planigrupo por incorporación en las Fusionadas en términos del convenio de fusión de fecha 10 de junio de 2016.
Fusionadas	Significa Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de la presente oferta.
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 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.
Intermediario de la Operación	Significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.
Intermediario Colocador	Significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.
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.
m²	Significa metros cuadrados.
 margen de EBITDA	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir EBITDA entre el monto de ingresos totales.
 margen de NOI	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir NOI entre el monto de ingresos totales.
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 los ingresos por rentas, <i>menos</i> los gastos de administración, mantenimiento y seguridad.
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 a que se refiere este Prospecto.
Oferta Pública de Compra	Significa la oferta pública de adquisición en México de los CKDs PLANICK12 por parte de la Emisora.
Pesos, Ps. o M.N.	Significa la moneda de curso legal en México.
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, Walmart Ensenada, Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village 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, Centro Comercial Galerías del Valle, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Plaza López Mateos.

PIB	Significa producto interno bruto.
Prospecto	Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.
Reorganización	Significa la Fusión y la compra de los CKDs PLANICK12.
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.
STPS	Significa la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
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 detallista 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.

DECLARACIONES A FUTURO

El presente Prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras: (i) declaraciones relacionadas con nuestros resultados de operaciones y nuestra situación financiera; (ii) declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con nuestras operaciones, resultados, desempeño e inventarios de operaciones futuras; y (iii) declaraciones de supuestos subyacentes a dichas declaraciones. Palabras tales como “intenta”, “anticipa”, “cree”, “considera”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “pretende”, “valuación”, “puede”, “planea”, “potencial”, “predice”, “busca”, “debería”, “será”, así como expresiones similares tienen el propósito de identificar las declaraciones a futuro pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzados. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones a futuro, incluyendo los siguientes factores:

- la capacidad para llevar a cabo satisfactoriamente el negocio de la Compañía e implementar sus estrategias de crecimiento;
- la capacidad de mantener o incrementar las rentas y las tasas de ocupación de los bienes inmuebles;
- la capacidad de cobrar las rentas a los arrendatarios y para ejercer nuestros derechos bajo los contratos de arrendamiento y similares en vigor, incluyendo el pronto desalojo de arrendatarios en incumplimiento;
- el desempeño y situación económica de los arrendatarios y la demanda por sus productos y servicios;
- que los proyectos en los que participe la Compañía tengan retornos positivos o comparables con los obtenidos en el pasado;
- la capacidad para evaluar y participar exitosamente en el negocio de desarrollo inmobiliario;
- las tendencias económicas en las industrias o los mercados en los que operamos;
- la competencia en la industria y mercados en que operamos;
- la capacidad de la Compañía para continuar llevando a cabo adquisiciones estratégicas de inmuebles para el desarrollo de centros comerciales;
- la capacidad para obtener permisos o autorizaciones para la construcción, ambientales y otros necesarios para el desarrollo de nuestras propiedades;
- la capacidad de la Compañía para identificar, negociar y concretar nuevas inversiones con arrendatarios de tiendas ancla y de adaptarnos a las políticas vigentes de dichos arrendatarios;
- la capacidad de la Compañía para integrar a su portafolio los inmuebles que adquiera;
- la capacidad para obtener financiamiento externo y en términos favorables o simplemente para obtener el mismo;
- el desempeño de los mercados financieros y la capacidad de la Compañía para pagar o refinanciar sus obligaciones financieras, según sea necesario;

- cambio en el tipo cambiario y la existencia de controles cambiarios;
- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar el pago de dividendos;
- la capacidad de la Compañía para desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios en México y el extranjero;
- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los bienes inmuebles;
- la dependencia o pérdida de personal clave;
- el entorno competitivo en el que opera la Compañía;
- contingencias de naturaleza diversa derivadas de los inmuebles actualmente propiedad de la Compañía o de los que adquiera en un futuro;
- condiciones económicas, políticas y sociales en México, y en los estados y municipios en donde se ubican los bienes inmuebles, incluyendo niveles de consumo;
- los efectos, resultado de cualesquiera cambios o modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por parte de las autoridades gubernamentales o sus funcionarios y en la política fiscal o monetaria en México;
- las condiciones generales de los mercados y las condiciones económicas y políticas, particularmente en México, incluyendo la desorganización de los mercados crediticios globales;
- enfermedades, catástrofes y otros fenómenos que afecten el consumo regional o nacional;
- amenazas a la seguridad que afecten a los consumidores que normalmente visitan centros comerciales;
- desastres naturales u otras condiciones ambientales que afecten los bienes inmuebles;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que afecten a la Compañía y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos, incluyendo en materia ambiental e inmobiliaria, así como aquellas aplicables a la construcción, desarrollo y zonificación, así como aumentos en las tasas de impuestos aplicables a los bienes inmuebles;
- modificaciones a la legislación fiscal aplicable o cambios regulatorios, incluyendo modificaciones a las leyes que son aplicables al negocio de la Compañía o al de sus arrendatarios, o que afecten el consumo general, cambios a los principios de contabilidad, nueva legislación, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México; y
- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección “*I. Información General – Factores de Riesgo*” del presente Prospecto.

Si uno o más de estos factores o incertidumbres se materializan, o si cualquiera de los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Los inversionistas deberán leer las secciones de este Prospecto que se titulan “Resumen Ejecutivo”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación” y “Descripción del Negocio”, para una explicación detallada de los factores que pudieran afectar el rendimiento de la Compañía en el futuro así como los mercados y sectores de la industria en los que opera.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y supuestos, es posible que las declaraciones a futuro descritas en este Prospecto no puedan verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente a la fecha del presente Prospecto y no asumimos ninguna obligación de actualizar o revisar cualquiera de las declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden actualizarse eventos adicionales a los antes contemplados que afecten nuestro negocio y que no nos es posible predecir actualmente, tampoco nos es posible calcular el impacto de todos estos eventos en nuestro negocio o en qué medida cualquier evento, o combinación de factores, pudiera provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas de las declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas se actualizarán. Adicionalmente, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, ya sean escritas, orales o electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad por esta declaración cautelar. Por todas las razones anteriores, se advierte a los posibles inversionistas abstenerse de confiar irrestrictamente en dichas declaraciones a futuro.

b) RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se presenta un breve resumen de cierta información contenida en el presente Prospecto, 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 Prospecto. Los inversionistas deben leer cuidadosamente la totalidad de este Prospecto, 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 Prospecto, antes de decidir invertir en nuestras Acciones. Las referencias a “la Compañía”, “Planigrupo”, “nosotros”, “nuestro” y “nuestra” se refieren a la entidad combinada y consolidada que será la emisora de las Acciones que se ofrecen después de dar efecto a la Reorganización.

Información General

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 30 centros comerciales y participaciones no controladoras en 4 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 29 de los cuales operamos actualmente y cinco de los cuales también somos propietarios y están en construcción, somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 29 centros comerciales en operación tienen un GLA Total de aproximadamente 708,000 m² y conjuntamente con nuestras cinco propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro GLA Total a aproximadamente 786,000 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 complejos de salas de cine. Al 31 de marzo de 2016 contábamos con más de 1,900 arrendamientos, concentrados con más de 1,100 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.

El siguiente mapa muestra nuestras propiedades en operación y las propiedades en construcción, ubicadas en 18 estados en México:



Al 31 de marzo de 2016, éramos propietarios de una participación de control respecto de 30 propiedades y manteníamos participaciones minoritarias en cuatro propiedades adicionales, todas las cuales operamos. De estas 34 propiedades, 29 están en operación (incluyendo tres propiedades que actualmente se encuentran en proceso de remodelación) y cinco en etapa de construcción. De nuestras 29 propiedades en operación, 27 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y dos 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.

Durante nuestros 40 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 29 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 22 centros comerciales anclados por algún formato de tienda Walmart y 5 centros comerciales en operación anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 8 centros comerciales y complejos Cinépolis en 8 centros comerciales. 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, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, The Home Depot, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's, Starbucks y sus respectivas afiliadas. Al 31 de marzo de 2016, contábamos con más de 1,900 contratos de arrendamiento concentrados con más de 1,100 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas los cuales representan el 23.3% y 16.0% de nuestro GLA Total e ingresos.

Durante nuestros 40 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de empatar en la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables. Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 63 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.5 millones de m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016, de los aproximadamente 669 centros comerciales en operación en México, nosotros hemos desarrollado 51 propiedades, lo cual representa cerca de 7.6% del total y nos convierte en uno de los principales desarrolladores comerciales en el país. 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 haciéndonos uno de los desarrolladores predilectos para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la ubicación y la calidad de construcción de nuestras propiedades, en combinación con nuestra experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas con muchos de nuestros arrendatarios, lo que se ha traducido en una alta tasa de retención. Al 31 de marzo de 2016, las propiedades en operación (sin incluir propiedades en construcción) en las que teníamos participación, contaban con un GLA Total de aproximadamente 708,000 m², del cual 92.1% estaba arrendado.

Al 31 de marzo de 2016, aproximadamente 86.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y 13.7% estaban denominados en dólares, mientras que a esa misma fecha no contábamos con deuda denominada 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 "U.S. Consumer Price Index" (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) a nuestra elección. 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 marzo de 2016, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por GLA) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 2.2 años y con nuestras tiendas ancla era de 5.5 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario combinado al 31 de marzo de 2016 para cada propiedad.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Al 31 de marzo de 2016					Al 31 de marzo de 2016		
					No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Valor de avalúo de CBRE (Ps.) ⁽³⁾	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	214	65,065	9.4%	76%	1,100,000,000	19,269,124	2.0%	14,251,656
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	131	35,694	5.2%	97%	770,000,000	20,036,102	2.0%	15,234,168
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	diciembre 2014	115	35,857	5.2%	96%	668,000,000	16,348,322	1.7%	12,402,725
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	207	37,605	5.5%	97%	675,000,000	18,353,410	1.9%	13,480,834
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	116	29,736	4.3%	89%	480,000,000	13,148,040	1.3%	9,023,963
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	112	41,889	6.1%	98%	650,000,000	14,834,556	1.5%	11,922,220
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	116	26,643	3.9%	83%	555,000,000	15,241,278	1.6%	11,156,371
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	88	27,332	4.0%	98%	595,000,000	14,809,392	1.5%	12,533,987
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	152	40,960	5.9%	92%	516,000,000	16,147,916	1.7%	12,427,679
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	83	16,390	2.4%	94%	515,000,000	11,356,974	1.2%	8,889,175
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	131	32,422	4.7%	88%	335,000,000	9,888,601	1.0%	7,275,619
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	113	26,191	3.8%	100%	340,000,000	11,181,920	1.1%	7,523,599
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	51	16,267	2.4%	93%	330,000,000	8,143,925	0.8%	6,313,850
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	92	17,138	2.5%	93%	300,000,000	7,564,900	0.8%	5,459,237
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	74	22,439	3.3%	94%	215,000,000	6,283,500	0.6%	4,442,588
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	83	16,392	2.4%	90%	260,000,000	5,943,157	0.6%	3,924,191
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2007	mayo 2013	111	18,561	2.7%	84%	228,000,000	6,027,533	0.6%	4,410,875
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	julio 2014	88	26,347	3.8%	100%	553,000,000	15,294,675	1.6%	12,686,111
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	30	7,478	1.1%	87%	108,000,000	2,694,537	0.3%	1,669,640
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	68	15,607	2.3%	81%	162,000,000	3,664,202	0.4%	2,463,365
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	18	16,271	2.4%	100%	125,000,000	2,659,479	0.3%	2,115,163
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	1	9,891	1.4%	100%	245,000,000	4,605,816	0.5%	4,407,481
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	1	9,939	1.4%	100%	132,000,000	2,487,099	0.3%	2,404,355
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	diciembre 2013	17	10,746	1.6%	98%	200,000,000	4,626,158	0.5%	3,695,262
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	12	8,748	1.3%	92%	107,300,000	2,909,107	0.3%	2,052,059
Paseo Alcalde ⁽¹⁾	Jalisco	N/A	-	N/A	12,006	1.7%	-	165,000,000	0	0.0%	-	
Macroplaza San Luis ⁽¹⁾	San Luis Potosí	N/A	-	N/A	19,820	2.9%	-	280,000,000	0	0.0%	-	
Paseo Solidaridad ⁽¹⁾	Sonora	N/A	-	N/A	13,084	1.9%	-	115,000,000	402,288	0.0%	-	
Paseo Hipódromo ⁽¹⁾	Edo. México	N/A	-	N/A	7,668	1.1%	-	205,000,000	0	0.0%	-	
Urban Village Garza Sada ⁽¹⁾	Nuevo León	N/A	-	N/A	25,000	3.6%	-	N/A	0	0.0%	-	
TOTAL CONTROLADORAS					2,224	689,187	100.0%	-	10,929,300,000	253,922,011	26.0%	192,166,176

(1) Centros comerciales en desarrollo. Ver sección “Descripción del Negocio – Propiedades en Desarrollo”

(2) Propiedades en inversión a costo histórico.

(3) El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Dicho valor de avalúo ha sido incluido en el presente Prospecto únicamente como referencia, y no podemos garantizar el mismo sea exacto o completo. Esta valuación puede no ser indicativa de o comparable con valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos. No podemos asegurar que el valor real de las propiedades es consistente con el valor de avalúo incluido en el presente Prospecto. Ver sección “Presentación de Cierta Información Financiera – Valuación de las Propiedades”.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Al 31 de marzo de 2016					Al 31 de marzo de 2016		
				No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Valor de avalúo de CBRE (Ps.) ⁽²⁾	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macrolaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	183	54,883	7.7%	97%	1,850,000,000	20,013	96.0%	16,515
Macrolaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	2008	35	17,559	2.5%	94%	256,000,000	292	1.4%	225
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2011	2011	29	15,342	2.2%	90%	147,000,000	408	2.0%	295
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	15	9,029	1.3%	85%	93,000,000	126	0.6%	18
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA				262	96,813	13.70%		2,346,000,000	20,839	100.0%	17,053
TOTAL INGRESOS								253,942,850⁽¹⁾			

⁽¹⁾ Corresponde a la suma de los ingresos por arrendamiento de las propiedades en las cuales tenemos una participación controladora y los ingresos por arrendamiento de aquellas propiedades en las que tenemos una participación no controladora.

⁽²⁾ El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Dicho valor de avalúo ha sido incluido en el presente Prospecto únicamente como referencia, y no podemos garantizar el mismo sea exacto o completo. Esta valuación puede no ser indicativa de o comparable con valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos. No podemos asegurar que el valor real de las propiedades es consistente con el valor de avalúo incluido en el presente Prospecto. Ver sección "Presentación de Cierta Información Financiera – Valuación de las Propiedades"

Adicionalmente, teníamos una participación no controladora y administrábamos los siguientes centros comerciales al 31 de marzo de 2016, los cuales tuvieron una utilidad neta total de Ps.31.7 millones por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 y una utilidad neta total de Ps.145.5 millones por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016. Nuestras ganancias correspondientes a participaciones no controladoras en estos centros comerciales fue de Ps.11.3 millones y Ps.56.7 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 minoritarias por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2016:

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m ²)	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)
					2015 (miles de Ps.)	2016 (miles de Ps.)		2016 (miles de Ps.)	2016 (miles de Ps.)	
Macrolaza Insurgentes	Baja California	2007	54,875	40.0%	141,100		56,440	27,569		11,028
Macrolaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	17,559	5.0%	2,458		123	2,274		114
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2011	15,342	10.0%	1,542		154	1,424		142
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,031	5.0%	365		18	444		22
TOTAL MINORITARIAS			96,807		145,465		56,735	31,711		11,306

Valor de nuestro portafolio

Al 30 de septiembre de 2015, el avalúo de valor de mercado agregado, o en ciertos casos, el costo histórico del portafolio de centros comerciales en los que teníamos participación controladora o minoritaria era de Ps.13,287.3 millones. Estos avalúos fueron realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015. Dicho valor incluye los centros comerciales en Macroplaza Insurgentes, Macroplaza Estadio Morelia, Plaza Bella Frontera y Plaza Bella Ramos Arizpe, en los cuales tenemos una participación no controladora.

Oportunidad de Mercado

Consideramos que estamos bien posicionados para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado de los centros comerciales en México y en el extranjero. México es la segunda economía más grande en América Latina y ha experimentado un crecimiento constante del PIB de 2.2% en el 2014 en comparación con 1.3% para América Latina. Desde una perspectiva macroeconómica, creemos que México seguirá gozando de estabilidad y de una clase media en expansión, lo que creemos soportará nuestro crecimiento. Esta expansión es apoyada adicionalmente por una década de cambio demográfico, en la que la población de México se ha transformado de una población rural a una sociedad mayoritariamente urbana. Esta tendencia demográfica positiva es reforzada por el crecimiento del GLA de centros comerciales en México durante los últimos años; el crecimiento va de 8.2 millones de m² en 2005 a 16.9 millones de m² en 2014, de acuerdo al reporte de investigación realizado por MAC Arquitectos Consultores. Adicionalmente, un ingreso per-cápita más elevado, mayor acceso a crédito, y un aumento en el gasto de consumo doméstico, en conjunto demuestran el alto potencial de aumento en la penetración de ventas de activos inmobiliarios en México. De acuerdo con la ANTAD, durante el 2015 las tasas de crecimiento de las ventas de las mismas tiendas han sido más altas que cualquier tasa de crecimiento de año tras año desde el 2006, aproximadamente 9 años. Adicionalmente, de acuerdo con el reporte global de desarrollo de centros comerciales de 2014 de Cushman & Wakefield, México aún mantiene un bajo ritmo de penetración de ventas minoristas en comparación con otras economías como Estados Unidos, la Unión Europea y Chile, teniendo 92 m² por mil habitantes a abril de 2014, contra 2,300 m², 269 m² y 168 m² por cada mil habitantes en cada uno de dichos países, respectivamente, reflejando el continuo potencial de crecimiento doméstico. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados de México en los que operamos, representan aproximadamente el 53.0% del PIB de México durante el 2013, de acuerdo con el INEGI.

Tenemos un historial probado de desarrollar aproximadamente el 7.3% del número total de centros comerciales desarrollados en México y nos esforzamos para seguir avanzando y aumentar nuestra participación en el crecimiento de este sector. Con base en dinámicas macroeconómicas favorables en México, esperamos continuar enfocándonos en mercados domésticos a fin de expandir nuestro portafolio.

Resultados y Desempeño

Creemos que nuestro negocio ha entregado resultados financieros sólidos. Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2016, registramos un total de ingresos de Ps.248.0 millones y Ps.260.2 millones, respectivamente, ingresos por arrendamiento de Ps.244.1 millones y Ps.253.9 millones, respectivamente, y una utilidad neta combinada de Ps.94.4 millones y de Ps.70.4 millones, respectivamente.

Nuestro NOI durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 fue de Ps.214.8 millones, el cual representa un margen de utilidad sobre ingresos totales de 82.6%. De manera similar, nuestro EBITDA y el margen de EBITDA sobre ingresos totales por el mismo periodo fue de Ps.140.5 millones y 54.0%, respectivamente.

La siguiente tabla presenta un resumen de información financiera combinada por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y 2015.

	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015
	(miles de Pesos)	
Ingresos totales	260,190	247,953
Ingresos por arrendamiento	253,922	244,101
Utilidad neta	70,412	94,448
NOI	214,799	211,055
Margen NOI	83%	85.1%
EBITDA	140,472	151,285
Margen de EBITDA	54%	61%

La siguiente tabla presenta un resumen de información financiera combinada por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2016.

	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015
	(miles de Pesos)	
Ingresos totales	260,190	247,953
Ingresos por rentas	253,922	244,101
Utilidad neta	70,412	94,4480
NOI	214,799	211,055
Margen de NOI	83%	81%
EBITDA	140,472	151,285
Margen de EBITDA	54%	61%

Sobre un base pro forma, es decir, asumiendo la conclusión exitosa de la adquisición de las propiedades del Portafolio Southern Cross y la adquisición de los CKDs, por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, tuvimos ingresos totales de Ps.260.2 millones y Ps.999.6, respectivamente, ingresos por arrendamiento de Ps.253.9 millones y Ps.263.9, respectivamente, y una utilidad neta de Ps.70.4 millones y Ps.220.5, respectivamente. Véase “Información Financiera Pro Forma”.

La siguiente tabla presenta un resumen pro forma de información financiera por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015:

	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
	(miles de Pesos)	
Ingresos totales pro forma.....	260,190	999,630
Ingresos por rentas pro forma	253,922	984,262
Utilidad neta pro forma	70,412	220,481
NOI pro forma	214,799	825,995
Margen de NOI pro forma	84.5%	82.6%
EBITDA pro forma	140,472	554,924
Margen de EBITDA pro forma	54.0%	55.5%

Nuestras Fortalezas Competitivas.

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad

Con participaciones en 29 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 708,000 m², somos uno de los propietarios más grandes de centros comerciales en México. La ocupación del portafolio de nuestras propiedades en operación al 31 de marzo de 2016, era de aproximadamente 92.0%, o de 94.0% excluyendo propiedades en remodelación. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos B- y C (según dichos términos han sido definidos por la AMAI), los cuales representan aproximadamente al 80.0% de la población. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 18 estados y en más de 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana y Cancún. 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 2014 nuestras propiedades registraron aproximadamente 74.8 millones de visitantes; mientras que por el periodo de doce meses terminado el 31 de marzo de 2016, en relación con las mismas tiendas, el número de visitantes fue de aproximadamente 113.1 millones, lo que representó un incremento del 66.0%. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados en México en los que operamos, representan aproximadamente el 53.0% 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.

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos tres años, hemos desarrollado o adquirido 31 centros comerciales, con un incremento promedio de GLA Total de 24.2% para cada año. Esperamos que el grupo de propiedades que hemos identificado para futuros proyectos también contribuya a un fuerte crecimiento y represente un potencial para generación de flujo de efectivo estable en el futuro. Actualmente contamos con cinco proyectos en construcción. El GLA a ser desarrollado por estos proyectos es de aproximadamente 78,000 m² y creemos que sujeto a la finalización exitosa de la etapa de construcción, entre otros factores, dichos proyectos nos ayudarán a generar NOI substancial adicional por año, una vez que las nuevas propiedades se hayan estabilizado. Adicionalmente, hemos firmado contratos con arrendatarios de tiendas ancla para todos estos proyectos que representan el 68.9% del GLA agregado y también esperamos sujeto a la finalización exitosa de la etapa de comercialización, que las propiedades tengan una tasa de ocupación de 86.0% en promedio al momento de la apertura. Los arrendatarios ancla que se espera tener para estas propiedades incluyen a Walmart, HEB, Cinemex, Casa Ley, entre otros. Uno de estos desarrollos se espera que marque el comienzo de nuestra relación de negocios con Casa Ley, una de las cadenas de autoservicio líder en diferentes regiones clave en México, y una relación que esperamos fortalecer a futuro. Estimamos que la mayoría de estos proyectos se encuentre en operación hacia el final de 2016.

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 centrandonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacifico. Con el fin de continuar con nuestra trayectoria de crecimiento, estamos analizando más de 40 propiedades potenciales que hemos identificado y de los cuales algunos pueden ser seleccionados para su futuro desarrollo o adquisición en los próximos 24 y 36 meses.

Base atractiva de arrendatarios con alta calidad crediticia

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 marzo de 2016, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 76.0% 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, Coppel y Famsa. Nuestras estrechas relaciones con arrendatarios de alto nivel, nos permiten desarrollar propiedades que están alineadas con 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. Adicionalmente 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 funciona como evidencia de su experiencia positiva con nosotros y nos permite realizar elecciones administrativas y de control en forma más eficiente. Somos un desarrollador líder para nuestros arrendatarios de tiendas anclas más importantes, HEB y Walmart, para quienes representamos uno de los más grandes propietarios y desarrolladores de GLA Total. Al 31 de marzo de 2016, teníamos más de 1,900 contratos de arrendamiento concentrados con más de 1,100 arrendatarios de los cuales únicamente Walmart, considerando las tiendas bajo todos sus formatos, representan el 23.3% y 16.0% de nuestro GLA Total e ingresos, respectivamente, y ningún otro arrendatario, de manera individual representa más del 10.0% de nuestro GLA Total e ingresos.

La inversión significativa y disciplinada de capital posiciona nuestro portafolio como líder en el mercado

Nuestras propiedades se caracterizan principalmente como un portafolio joven de propiedades estabilizadas, con una edad promedio de ocho años. Mientras que nuestros activos están en muy buena condición físicamente, contamos con un enfoque disciplinado con respecto a gastos de capital, reflejado en nuestras continuas inversiones proactivas 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. Entre 2012 y al 31 de marzo de 2016, hemos invertido aproximadamente Ps.1,730 millones en actividades de desarrollo y remodelación en nuestro portafolio, excluyendo gastos generales de operación y mantenimiento. El desarrollo de Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad and Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional. Actualmente tenemos dos propiedades bajo remodelación, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), en las que hemos invertido durante 2015 y esperamos invertir durante 2016 aproximadamente Ps.216 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 fuerte experiencia en todos los aspectos de desarrollo y operación comercial, lo que nos permite concentrarnos en todas las etapas del desarrollo de propiedades. Nuestra plataforma opera a través de cinco divisiones clave que incluyen 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. 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. A diferencia de otros participantes en el mercado que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, con nuestra plataforma internalizada 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. 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 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 40 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 en conjunto para los 10 ó 15 centros comerciales o tiendas, respectivamente, dependiendo del tamaño y la complejidad de los proyectos. Hemos desarrollado 8 centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo. Creemos que podemos administrar hasta nueve centros comerciales adicionales, lo que puede representar aproximadamente 150,000 m² de GLA adicionales, sin incurrir en costos significativos asociados a la contratación de empleados, tecnologías de la información, infraestructura o gastos administrativos y generales. Todas estas capacidades destacan la alta ventaja operativa que está incorporada en nuestra plataforma y que es difícil de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

Aunque creemos que hay espacio suficiente para el crecimiento interno y que nuestros esfuerzos a corto plazo se concentrarán en el fortalecimiento de nuestra portafolio en México, creemos que la organización como una empresa pública (en comparación con otras formas de organización corporativa que pueden limitar el tipo y la ubicación de las inversiones) con nuestra infraestructura de tecnologías de la información (incluyendo el software de SAP), tecnología de punta para la localización y análisis de nuevos proyectos, procesos internos organizado, entre otros, nos darán la posibilidad de expandir nuestro negocio más allá de México en otros países en América Latina en los años por venir. Creemos que nuestro equipo directivo y nuestros empleados pueden desempeñarse por encima del mercado con respecto a la zonificación ambiental y la auditoría legal y regulatoria necesaria para penetrar en otros mercados, y creemos que tenemos la experiencia necesaria para crear equipos locales para apoyar a nuestra administración en la adquisición, diseño, desarrollo y operación de dichos activos. Creemos que la cooperación o alianza con socios locales añadiría valor a los conocimientos de nuestro equipo directivo de los mercados internacionales en estos esfuerzos.

Nuestras oficinas corporativas se encuentran en la Ciudad de México, México, aunque gran parte de nuestro equipo operativo se encuentra ubicado en la Ciudad de Monterrey, México y adicionalmente, contamos con una oficina de administración en cada una de las propiedades que administramos, lo que creemos que nos permite identificar las necesidades de nuestros arrendatarios y proveer soluciones a sus problemas en forma rápida y eficiente; de igual forma, nos ha permitido fortalecer las relaciones con nuestros clientes y entender las condiciones en las regiones en las que operamos a fin de identificar oportunidades potenciales de desarrollo.

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

Nuestra administración incluye siete funcionarios clave que tienen una experiencia combinada de aproximadamente 120 años en el negocio. 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, desarrollarlas 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 40 años de experiencia en el sector. Elliott Mark Bross Umann, nuestro Director General, tiene más de 18 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 51 centros comerciales y actualmente está desarrollando cinco propiedades, con un GLA de aproximadamente 900,000 m² y ha adquirido 25 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 652,000 m² con un valor total de aproximadamente Ps.8,500 millones. Al 31 de diciembre de 2010, contábamos con 25 propiedades en administración con 700,000 m² de GLA Total, y a la fecha del presente Prospecto, somos propietarios y administramos 25 propiedades, tenemos participaciones minoritarias y administramos 4 propiedades adicionales y somos propietarios de 5 propiedades en construcción, con aproximadamente 786,000 m² de GLA Total.

Muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano son las exitosas asociaciones que hemos cultivado a lo largo del tiempo con inversionistas institucionalizados 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.

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 que mantendremos después de llevada a cabo la Oferta), 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 prácticas societarias y auditoría en el que participan nuestros miembros independientes.

Nuestra estructura de administración interna y la participación de nuestro Presidente del Consejo de Administración, Director General y Director de Desarrollo 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 convertirnos en 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 que ofrece el momento positivo por el que atraviesa 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 productos y servicios en su clase.

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

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 tomando ventaja de las oportunidades del mercado. Creemos que nuestra plataforma escalable nos permite desarrollar nuevas propiedades y administrar nuevas propiedades sin incurrir en gastos adicionales generales y administrativos 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 arrendando 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.

La 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 oportunista 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.

También procuramos adquirir propiedades con potenciales oportunidades de administración y sinergias operacionales que creemos que la experiencia en la administración de propiedades puede hacer crecer el NOI al disminuir los gastos operativos.

Normalmente, preferimos adquirir propiedades ancladas por supermercados con arrendatarios cuyo ingreso esté respaldado por un buen historial crediticio. No hemos adquirido centros comerciales no anclados o proyectos de uso mixto con un pequeño componente comercial. Generalmente, nuestro objetivo son los segmentos de mercado B- y C-,

sin embargo, estamos desarrollando propiedades en los segmentos medio y alto, lo que ha aumentado nuestra experiencia en desarrollar y potencialmente adquirir 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.

Proyectos en Desarrollo

Actualmente estamos desarrollando cinco nuevos centros comerciales (actualmente todos en construcción) que son:

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. Cuenta con aproximadamente 36,000 m² de terreno y se espera que tenga más de 13,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con ambos arrendatarios de tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 11,432 m² o 87.4% de su GLA. La primera etapa de este centro comercial ya se encuentra abierta al público y estimamos que este centro comercial estará al 100.0% de operación durante el segundo semestre de 2016.

Paseo Alcalde

Paseo Alcalde es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio, Walmart Supercenter. Se encuentra dentro del área metropolitana de Guadalajara, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 17,000 m² de terreno y se espera que tenga más de 12,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con la tienda ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 10,318 m² o 86.0% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2016.

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 se espera que tenga aproximadamente 20,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tres tiendas y otros arrendatarios, equivalentes a 18,137 m² o 91.5% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2016.

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 4,700 m² de terreno y se espera que tenga aproximadamente 8,000 m² de GLA distribuidos en tres niveles. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 40.4% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el primer semestre de 2017.

Urban Village Garza Sada

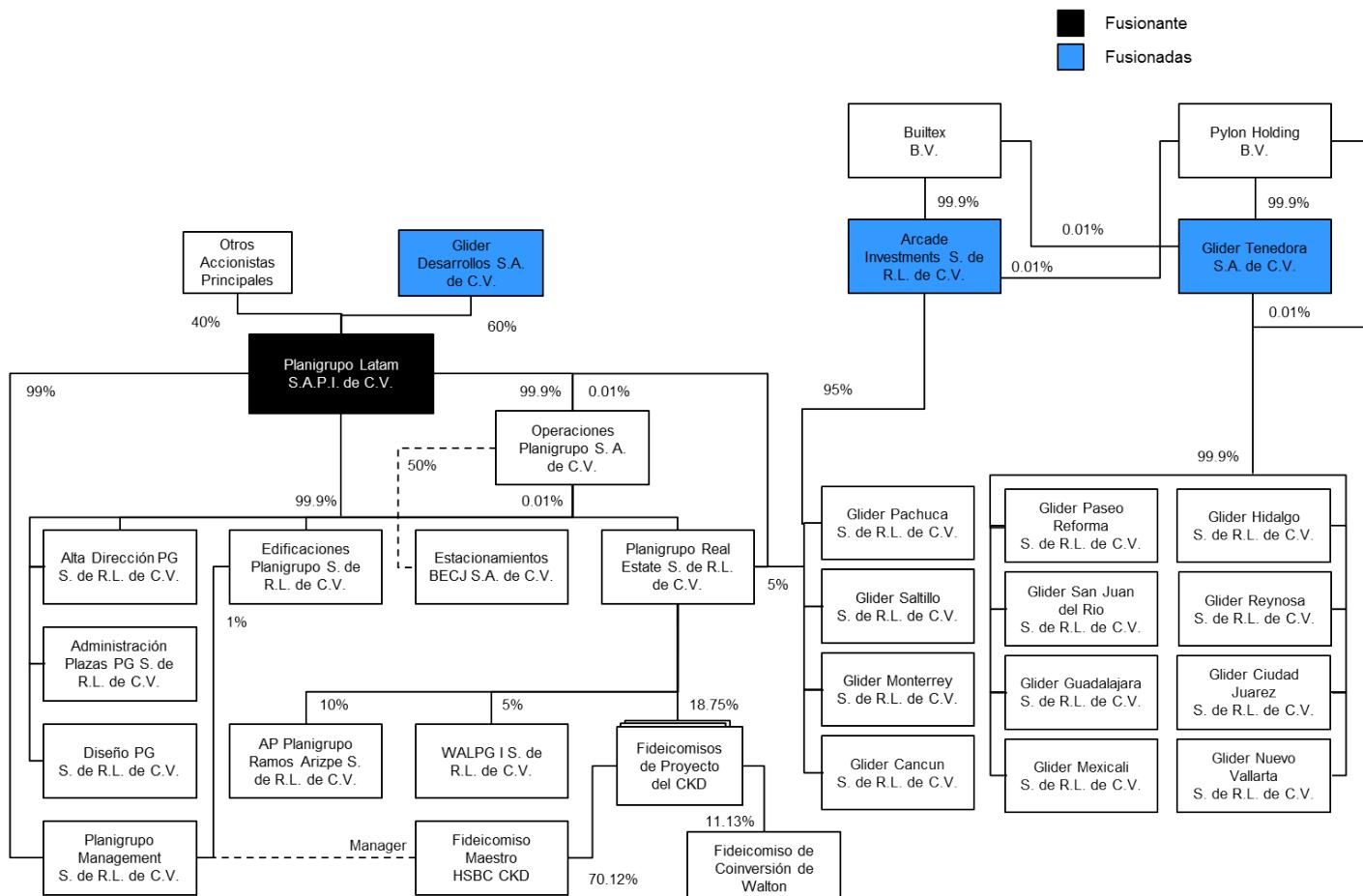
Urban Village Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por una tienda de autoservicio, HEB, Lowes y un complejo de cines, Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m² de terreno y se espera que tenga más de 26,700 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros

arrendatarios, equivalentes a 20,186 m² o 80.7% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el primer semestre de 2017.

Nuestra Estructura Corporativa

Nuestra estructura corporativa de manera previa a la Reorganización e inmediatamente después es la siguiente:

Estructura pre-Reorganización

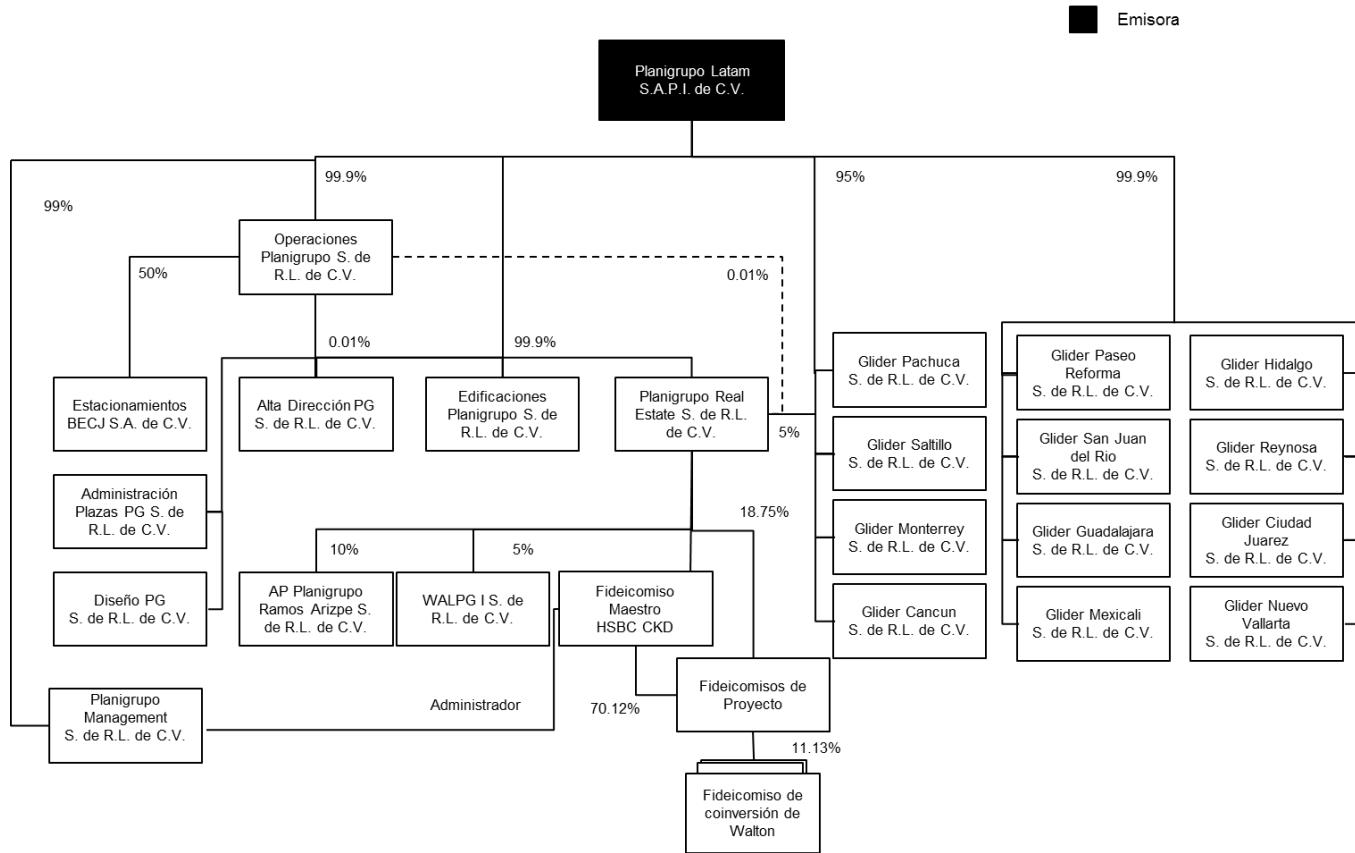


Nota: Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es titular de una acción en todas las subsidiarias de Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V. y Planigrupo Real Estate es titular de una acción en Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.

Los Fideicomisos de Proyecto del CKD se refieren a todos los fideicomisos que son propietarios de una propiedad desarrollada o adquirida por el Fondo de CKDs.

Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es propietaria del 50.0% de Estacionamiento BECJ, S.A. de C.V.

Estructura post-Reorganización



Nota: Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es titular de una acción en todas las subsidiarias de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. y Planigrupo Real Estate es titular de una acción en Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.

Los Fideicomisos de Proyecto del CKD se refieren a todos los fideicomisos que son propietarios de una propiedad desarrollada o adquirida por el Fondo de CKDs.

Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es propietaria del 50.0% de Estacionamientos BECJ, S.A. de C.V.

A la fecha del presente Prospecto, Planigrupo, en su carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross, tiene celebrados ciertos contratos de administración inmobiliaria con las Fusionadas y algunas subsidiarias de Southern Cross Group. Como consecuencia de la Fusión y la Reorganización y sujeto al cierre de la Oferta, Planigrupo planea dar por terminados dichos contratos.

Reorganización

Fusión de Planigrupo y algunas subsidiarias de Southern Cross Group

Planigrupo, en su carácter de fusionante, ha celebrado 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 son 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, cuya eficacia está sujeta a completar la Oferta y que surtirá efectos en la fecha de inscripción de dicho convenio en el Registro Público de Comercio, Planigrupo se fusionará por incorporación (la “Fusión”) a las Fusionadas, subsistiendo como sociedad fusionante y las Fusionadas dejarán 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 objeten la Fusión y así lo soliciten por escrito. Las Fusionadas

actualmente son 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 asumirá por ministerio de ley y a título universal cualesquiera y todos los derechos y obligaciones de las Fusionadas. El Portafolio Southern Cross está compuesto por las propiedades identificadas como Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Reynosa, Centro Comercial Puerta de Hierro, Centro Comercial Galerías del Valle, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Plaza López Mateos. Antes de la Fusión, nosotros administrábamos la totalidad de dichas propiedades. Estas propiedades tienen un GLA de 324,124 m² y representan 45.7% 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 recibirá 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 3(h) y 5 de los Estados Financieros Anuales Auditados para información acerca de cómo determinamos las valuaciones del portafolio.

Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12

En forma simultánea a la realización de esta Oferta, la Emisora está llevando una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs. Puede participar en la Oferta Pública de Compra cualquier persona que sea tenedor de CKDs, 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, de ser exitosa, la participación del Fideicomiso de Coinversión de Walton en el Fondo de CKDs continuará en los mismos términos y no se modificará en forma alguna, Planigrupo adquirirá poder de decisión en el Fondo de CKDs y una participación mayoritaria en el Portafolio del Fondo de CKDs. El Portafolio del Fondo de CKDs comprende 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, Walmart Ensenada, Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village 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 (uno de ellos, Planigrupo Management, subsidiaria de la Emisora) 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 es 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 pueda obtener 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 coinversionistas del Fondo de CKDs, no cambiarán con motivo de la Oferta. Planigrupo Management, o alguna otra persona que éste designe en el futuro, en su caso, continuará teniendo el derecho a recibir las distribuciones de desempeño del Fondo de CKDs.

Acontecimientos Recientes

El 24 de junio de 2015 constituimos la sociedad Estacionamientos BECJ, S.A. de C.V., en la cual Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es titular del 50.0% de la participación y Estacionamientos Rice, S.A. y Promotora Ad Noir, S.A. de C.V. los propietarios del 50.0% restante, sin que contemos de una opción de compra o similar respecto de dicho 50.0% restante. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y con el fin de incrementar la rentabilidad de nuestras propiedades, planeamos absorber gradualmente la operación y administración de los estacionamientos de nuestras propiedades, mismos que actualmente son administradas por nuestro equipo de operaciones en Monterrey y PUMASA, S.A. de C.V., un administrador de estacionamientos en México. Esperamos comenzar este proceso en los próximos meses.

El pasado 20 de agosto de 2015 celebramos un contrato de compraventa de partes sociales mediante el cual vendimos el 100.0% de nuestra participación en el capital social de Glider Río Bravo, S. de R.L. de C.V., nuestra subsidiaria a través de la cual mantenímos la propiedad del centro comercial Plaza Bella Río Bravo a un tercero no relacionado. Como contraprestación por dicha venta recibimos Ps.59 millones.

El pasado 10 de septiembre de 2015 celebramos un contrato de compraventa a través del cual uno de los Fideicomisos de Proyecto adquirió la propiedad de un terreno ubicado en el estado de Nuevo León, México, con una superficie de aproximadamente 46 mil m², el cual está siendo desarrollado como la propiedad Urban Village Garza Sada. Ver “Proyectos en Desarrollo–Urban Village Garza Sada.” Pagamos un precio de compra de Ps.360.8 millones.

Oficinas Principales

Antes de o al momento en que se lleve a cabo la Oferta, seremos 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 Prospecto.

c) FACTORES DE RIESGO

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este Prospecto 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 Prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionadas con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Prospecto 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 actualicen, 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 Prospecto.

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 Prospecto 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

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, 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 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, el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento que nosotros tengamos o pudiéramos prever utilizar y las cuales son fundamentales para nuestro negocio, nuestra capacidad para hacer pagos de principal e intereses de, o refinanciar, cualquier deuda insoluta 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. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento o 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. En algunos casos, 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. Aun cuando los mercados financieros han mostrado señales de mejoría, es imposible predecir cuándo se alcanzarán niveles de estabilidad generalizada y en caso de alcanzarse que dichos niveles se mantengan. 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.

La mayoría 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 tuviere 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 marzo de 2016, nuestros 20 principales arrendatarios, con base en SBA ocupaban, en su conjunto, aproximadamente 60.0% de la SBA Total de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 48.8% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria comercial. Adicionalmente, Walmart, considerando todos sus formatos de tienda, representaba el 23.3% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 16.0% 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.

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 (38.1%), ropa (15.8%), cines (10.2%), comida (7.9%), bancos (3.2%) y otros sectores (24.7%), de nuestro GLA Total por el periodo concluido el 31 de marzo de 2016. Nuestra exposición a dichos sectores nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores. Si dicho riesgo se materializara, 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.

Dieciocho de nuestros centros comerciales están anclados por algún formato de tienda Walmart. Los formatos de tienda Walmart representan el 23.3% del total de la SBA Total de nuestra cartera y 16.0% de nuestros ingresos por arrendamiento al y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

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.

El Fideicomiso F/1002, una asociada de la Emisora, contribuye con más del 10% de nuestras utilidades netas combinadas.

Aun cuando tenemos una participación minoritaria en el Fideicomiso F/1002, el vehículo a través del cual se tiene la propiedad del centro comercial Macro Plaza Insurgentes en Tijuana, este centro comercial contribuye con más del 10% de nuestras utilidades combinadas. 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 podría verse afectada 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.

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 cinco y seis 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 actualizarse 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. Al 31 de marzo de 2016 teníamos un total de Ps.64.0 millones de efectivo restringido. 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.

Para mayor información, ver Nota 19 y Nota 3(c)(iii) de nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

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 aquéllos 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 pérdida 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 una 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, 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;
- 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.

Algunas 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 concretar o integrar exitosamente la compra de los CKDs PLANICK12 y del Portafolio de Southern Cross, cuestión que podría afectar adversamente nuestros resultados de operación y nuestra condición financiera.

Como parte de las operaciones relacionadas con la oferta, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, hemos adquirido las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y lanzado una oferta de compra hasta por el 100% (cien por ciento) de los CKDs. Ver “Resumen Ejecutivo” y “Descripción del Negocio”. Adicionalmente 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 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 del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio de Southern Cross, así como 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 estamos llevando a cabo la construcción de 5 nuevas propiedades y el redesarrollo de 2 centros comerciales. 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 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 40 años de experiencia en la industria inmobiliaria y nuestro actual Director General, Elliott Mark Bross Umann, quien ha presidido Planigrupo por más de 15 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 contratárlas 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 incurrímos 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 19 y Nota 3(c)(iii) de nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

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 a las cambiantes condiciones de los mercados. 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 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.

Nuestros Estados Financieros, los Estados Financieros Pro Forma y el resto información financiera contenida en este Prospecto, puede no ser representativa de los resultados como un negocio combinado.

Como se describió en la “Presentación de Cierta Información Financiera” la información financiera histórica incluida en este Prospecto se deriva de nuestros estados financieros combinados. Los Estados Financieros Pro Forma presentados en este Prospecto están basados, en parte, en ciertas aseveraciones relacionadas con la Fusión y la adquisición de CKDs PLANICK12 que creemos que son razonables. No podemos asegurar que nuestras aseveraciones serán correctas con el paso del tiempo. En relación con los Estados Financieros Pro Forma pudiesen resultar diferencias relevantes derivadas de diversos factores, entre los que se incluyen, cambios en los valores razonables de los activos netos a ser adquiridos de forma contemporánea a la Oferta, cambios en tasas de interés, así como en la estructura de salida del capital de la Compañía, cambios resultantes en la contabilización final de los gastos incurridos directamente relacionados a la Oferta que pudieran ser reconocidos netos de la emisión de acciones o en los resultados del ejercicio, cambios en el pasivo estimado de desempeño inmobiliario, efectos resultantes adicionales de las fusiones que se tienen contempladas llevar a cabo, efectos finales de impuestos diferidos y corrientes con base a cifras definitivas, y la posibilidad de que algunos tenedores y fideicomitentes decidan no vender sus certificados bajo el Fondo de CKDs y sus vehículos de inversión, entre otros. En consecuencia, los Estados Financieros, los Estados Financieros Pro Forma y el resto de la información financiera incluidos en este Prospecto pueden no reflejar lo que nuestra situación financiera y los resultados de la operación, en caso de que hubiéramos llevado a cabo la Fusión y la adquisición de los CKDs en los días que asumimos que fuesen ejecutados, a fin de preparar los Estados Financieros Pro Forma, o lo que los resultados de las operaciones y nuestra situación financiera serán en el futuro.

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

El presente Prospecto contiene ciertas medidas financieras no definidas por las NIIF, incluyendo el NOI, margen de NOI, EBITDA, margen de EBITDA, FFO y FFO ajustado. 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, margen de EBITDA, 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, margen de EBITDA, 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, margen de EBITDA, 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, margen de EBITDA, 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.

Somos una empresa de reciente creación.

Aun cuando nuestros principales funcionarios cuentan con amplia experiencia en el sector, somos una empresa de reciente creación que comenzó operaciones en septiembre de 2012. Como consecuencia de lo anterior y de la adopción del régimen de una sociedad anónima bursátil, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de información periódica y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos mejorando una plataforma integrada para el control y administración de nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en 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 estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en 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, 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.

Debido a que concluimos varias adquisiciones durante los últimos 3 ejercicios, nuestra información financiera anual podría no ser totalmente comparable.

Debido a que durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015 llevamos a cabo adquisiciones significativas y abrimos nuevos centros comerciales. Como resultado de estas adquisiciones y aperturas de centros comerciales, es difícil comparar nuestros resultados año con año. Ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación”.

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 2015 y continúa durante 2016), 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 de forma adversa.

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

Nos constituimos conforme a las leyes de México y, a la fecha de la Oferta, 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, los cuales han sido significativos en el 2015;
- (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. Por ejemplo, en la segunda mitad de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de las acciones de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, como resultado del desorden en los mercados de capitales de Estados Unidos y el resto del mundo.

Las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, o TLCAN, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Durante el 2015, 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 y particularmente en Grecia, condujeron a que los mercados financieros internacionales continuaron exhibiendo una elevada volatilidad, la cual ha impactado en el comportamiento del mercado financiero nacional. Si bien a principios del segundo trimestre se observó una ligera mejoría en las condiciones de los mercados financieros, 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, la terminación o renegociación del TLCAN 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.

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 notable 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.

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. En 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 ésta 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.

Méjico ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que operamos, y por lo tanto sobre nuestra condición financiera y resultados de operación.

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 Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Federal de 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 la reciente promulgación de leyes en materia de prevención al lavado de dinero en México, podríamos requerir mantener cierta información relacionada con nuestras actividades de arrendamiento, incluyendo por la celebración de Arrendamientos, y podríamos estar sujetos a la obligación de 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 sanciones que podrían afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales

Nuestras Acciones no han cotizado en la bolsa y podría no desarrollarse un mercado activo para nuestras Acciones y el precio de mercado de nuestras Acciones podría disminuir con posterioridad a la Oferta.

Previo a la presente Oferta, no ha existido un mercado público o de cualquier otro tipo para nuestras Acciones. Aunque hemos solicitado que nuestras Acciones estén listadas en la BMV, podría no desarrollarse un mercado activo para éstas o, aun cuando éste se desarrolle, podría no continuar existiendo o 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 compren Acciones en la Oferta al precio inicial de oferta pública. En virtud de dicha dilución, los inversionistas que compren 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, las condiciones de las negociaciones entre nosotros y el Intermediario Colocador podrían no ser indicativos del precio que prevalecerá en el mercado de valores, si dicho mercado se desarrolla, después de que concluya la Oferta.

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 un 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 Prospecto.

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 actuales continuarán teniendo una influencia significativa después de la Oferta y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.

Una vez concluida la Oferta, nuestros Accionistas Principales serán 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 minoritarios y, en ciertas circunstancias, podrían 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 podrían 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.

Después de realizar la Oferta, el Consejo de Administración podría recomendar una política de dividendos la cual requeriría 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, podrían haber años en los que no paguemos dividendos y otros años en los 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 (que a la fecha del presente Prospecto, asciende a 0.03% (cero punto cero tres por ciento) sea igual al 20.0% 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. Antes de la Oferta, 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 nuestro Consejo de Administración y/o accionistas, según sea el caso, 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, y después de la Oferta seguirán teniendo, 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.

Ventas significativas de nuestras Acciones después de la oferta podrían causar una disminución en el precio de dichas Acciones.

Nosotros y algunos de nuestros accionistas hemos convenido, sujeto a ciertas excepciones, durante un plazo de 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la fecha de este Prospecto, a que no ofrecerán ni venderán, y se obligarán a no vender, dar en prenda, otorgar cualquier opción de compra, realizar cualquier venta en corto o de cualquier otra manera transmitir o disponer de, cualesquiera Acciones, u opciones o títulos opcionales (*warrants*) para comprar Acciones, o cualesquiera valores convertibles en, o intercambiables por, o que representen el derecho de recibir Acciones representativas de nuestro capital social, sin el consentimiento previo de Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa. Ver el “Plan de Distribución” de este Prospecto. Transcurrido dicho periodo las Acciones sujetas a dicho acuerdo podrán ser vendidas en el mercado. El precio de mercado de nuestras Acciones podría caer significativamente si un número importante de nuestras Acciones son ofrecidas o si el mercado tiene expectativas de que dichas ventas ocurran.

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 recibamos 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 cualesquiera 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.

Nuestra adopción del régimen de sociedad anónima bursátil podría involucrar costos administrativos.

En relación con la Oferta, nuestros accionistas aprobaron la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil regulada principalmente por la LMV y las disposiciones emitidas conforme a la misma, lo que implica, entre otras cosas, preparar información para los inversionistas, monitorear y revelar eventos corporativos, modificar nuestro gobierno corporativo (incluyendo tener consejeros independientes), mayores requisitos de revelación de información y estar sujetos a diferentes estándares de gobierno corporativo y a un régimen de responsabilidad distinto. Si bien consideramos que la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil no debe presentar contratiempos u obstáculos importantes, dicha transición podría implicar costos administrativos y operativos adicionales y requerir que nuestros principales directivos y su equipo dedique parte de su tiempo a la atención de asuntos relacionados con el gobierno corporativo de la sociedad, lo que podría afectar nuestras operaciones y resultados.

Nuestros Estados Financieros combinados no incluyen información relacionada con la utilidad por acción.

Como consecuencia de que Glider Tenedora y sus subsidiarias, Arcade Investments, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias (anteriormente Glider Saltillo, Glider Cancún, Glider Monterrey y Glider Pachuca), el fideicomiso del Fondo de CKDs y cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, cuya información financiera se ha combinado con la nuestra para preparar nuestros Estados Financieros adjuntos al presente Prospecto, no tienen una sola estructura de capital histórica combinada, la información relacionada con la utilidad por acción, la cual es requerida por la normatividad internacional de contabilidad NIC 33 “Utilidad por acción”, no se incluye en los Estados Financieros Anuales Auditados.

El valor en libros de las acciones adquiridas por los inversionistas a través de la Oferta se diluirá considerablemente de manera inmediata.

Las acciones de empresas que se emiten a un valor de suscripción mayor al valor contable previo por acción, generan una dilución inmediata en el valor de capital contable por acción a los nuevos accionistas que adquieran en la colocación las acciones al valor de suscripción establecido. Como consecuencia de esta dilución, los inversionistas que suscriben las acciones en la Oferta no tienen un valor contable por acción igual a su aportación inicial y en todo caso se da un efecto diluvito en la utilidad neta por acción.

En virtud de que el precio de oferta de nuestras acciones en la Oferta es sustancialmente mayor que el valor en libros neto de dichas acciones, el valor en libros de las acciones adquiridas por los inversionistas se diluirá considerablemente en forma inmediata. El valor en libros neto por acción equivale al total de activos menos el total de nuestros pasivos, dividido entre 225,000,000 que es el número de acciones que se encontraban en circulación al momento de la Oferta. Por tanto, considerando que las acciones materia de la Oferta se colocan a un precio de Ps.19.75 por acción, prevemos que el valor de las acciones adquiridas por los inversionistas a través de la Oferta sufrirá una dilución inmediata de Ps.8.53 por acción. Véase la sección “Dilución”.

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/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 2013, 2014 y 2015.

Sujeto, entre otras condiciones, al cierre de la Oferta, pretendemos utilizar parte de los recursos de la Oferta para llevar a cabo la compra y la subsecuente cancelación de registro y listado de la BMV de la totalidad de los CKDs PLANICK12 en circulación. Ver sección “Destino de los Recursos”.

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 tendrá 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) **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, así como para obtener las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la Oferta, 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 Prospecto, solicitándola por escrito a la atención del licenciado Diego Covarrubias Patiño, 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 dcovarrubias@planigrupo.com.

2) LA OFERTA

a) CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

A continuación se incluye un breve resumen de los principales términos y condiciones de la Oferta. Para una descripción más detallada de las Acciones de la Compañía, véase la sección “Descripción del capital social y estatutos sociales”.

<i>Emisora</i>	Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V.
<i>Clave de pizarra</i>	Las Acciones cotizarán en la BMV bajo la clave de pizarra “PLANI”.
<i>Tipo de Valor</i>	Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Compañía.
<i>Tipo de Oferta</i>	Oferta pública primaria de suscripción y pago de Acciones en México a través de la BMV.
<i>Monto Total de la Oferta</i>	Ps.1,833,351,084.25 (un mil ochocientos treinta y tres millones trescientos cincuenta y un mil ochenta y cuatro pesos 25/100 M.N.)
<i>Número de Acciones materia de la Oferta</i>	92,827,903 (noventa y dos millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones.
<i>Precio de colocación</i>	Ps.19.75 por Acción.
<i>Denominación de la moneda</i>	Pesos, Moneda Nacional.
<i>Bases para la determinación del precio de colocación</i>	El precio de colocación se determinará tomando como base, entre otras cosas, la situación financiera de la Emisora, la valuación de empresas similares en el mercado mexicano y en mercados de otros países, los múltiplos aplicables a empresas similares en México y otros países, la situación del mercado de valores en México y en el extranjero, al momento de la Oferta, y otros métodos usuales de valuación.
<i>Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública</i>	27 de junio de 2016.
<i>Fecha de la Oferta</i>	28 de junio de 2016.
<i>Fecha de Cierre del Libro</i>	28 de junio de 2016.
<i>Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos</i>	28 de junio de 2016.
<i>Fecha de Registro en la BMV</i>	29 de junio de 2016.
<i>Fecha de Liquidación en la BMV</i>	4 de julio de 2016.

Forma de Liquidación..... Las Acciones materia de la Oferta se liquidarán a través del sistema de liquidación y custodia de Indeval en la Fecha de Liquidación y bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación.

En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte de la Emisora como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones de la Emisora.

Porcentaje del capital social suscrito y pagado de la Compañía que representa la Oferta..... 29.2%.

Aprobación de la Oferta por los Accionistas de la Emisora..... Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta, incluyendo, sin limitación (i) la inscripción de las Acciones en el RNV y su listado para cotizar en la BMV, (ii) el aumento en la parte variable del capital social de la Emisora mediante la correspondiente emisión de las Acciones objeto de la Oferta y la correspondiente renuncia a los derechos de suscripción preferente por las Acciones de la Emisora, y (iii) la reforma de los estatutos sociales de la Emisora para dar cumplimiento a lo previsto en la LMV, incluyendo la adopción por la Emisora de una modalidad de sociedad anónima bursátil, fueron aprobados mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Emisora de fecha 22 de junio de 2016, quedando su eficacia sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones resolutorias, pero surtiendo efecto de manera inmediata tales resoluciones.

Estructura del capital social:

<i>Antes de la Oferta</i>	Capital suscrito y pagado:	Ps.2,525,096,766.00
	Capital fijo.....	Ps.444,215,179.438463
	Capital variable	Ps.2,080,881,586.561540
	Acciones en circulación:	225,000,000
	Acciones del capital fijo.....	39,582,014
	Acciones del capital variable.....	185,417,986
<i>Después de la Oferta</i>	Capital suscrito y pagado:	Ps.3,566,872,044.488260
	Capital fijo.....	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable	Ps.3,122,656,864.296410
	Capital social autorizado:	Ps.8,281,053,800.390310
	Capital fijo.....	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable	Ps.7,836,838,620.198460
	Acciones en circulación:	317,827,903
	Acciones del capital fijo.....	39,582,014
	Acciones del capital variable.....	278,245,889
	Acciones en circulación del capital social autorizado:	698,305,393
	Acciones del capital fijo.....	39,582,014
	Acciones del capital variable.....	658,723,379
Inmediatamente después de la Oferta, el capital social suscrito y pagado de la Compañía estará representado por un total de 317,827,903 Acciones, equivalentes al 100.0% del capital social suscrito y pagado de la Compañía.		
<i>Título Representativo</i>	Las Acciones están representadas por uno o más títulos definitivos de Acciones que serán depositados en Indeval.	
Dentro de los 60 (sesenta) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del certificado provisional, el mismo será canjeado en Indeval por el título definitivo que ampare el número de Acciones efectivamente colocadas en la Oferta.		
<i>Depositario</i>	Los títulos representativos de las Acciones de la Compañía estarán depositados en Indeval.	
<i>Recursos netos de la Oferta</i>	La Emisora recibirá aproximadamente \$1,820,792,257.33 como recursos netos de la Oferta, después de deducir los descuentos, y demás comisiones y gastos relacionados con la Oferta. La Emisora pagará la totalidad de los gastos relacionados con la Oferta.	
<i>Oferta Pública de Compra</i>	En forma simultánea a la realización de esta Oferta, la Emisora está llevando una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs.	
<i>Destino de los recursos</i>	Nuestra intención es utilizar los recursos netos de la Oferta como sigue:	

- a) aproximadamente Ps.1,632,608,767.84 (un mil seiscientos treinta y dos millones seiscientos ocho mil setecientos sesenta y siete pesos 84/100 M.N.) o el 89.7% (ochenta y nueve punto siete por ciento) de los recursos netos de la Oferta para comprar los CKDs PLANICK12; y
- b) el monto remanente, en su caso, para propósitos corporativos generales.

Ver la sección “Destino de los Recursos”.

Posibles adquirentes Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.

Política de dividendos Solamente podremos pagar dividendos en caso de que nuestros accionistas los aprueben, de utilidades por ejercicios fiscales previos previamente aprobados por nuestros accionistas y si las pérdidas por los ejercicios fiscales han sido reintegradas o absorbidas.

Para una descripción de la política de la Compañía en materia de dividendos, véase la sección “Dividendos” de este Prospecto.

Derechos de voto Todos los tenedores de las Acciones tendrán los mismos derechos de voto. Cada Acción da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto por completo y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de nuestras Asambleas Generales de Accionistas.

Ver “Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales” para una discusión sobre sus derechos de voto.

Accionistas Principales Después de la Oferta nuestros Accionistas Principales tendrán 70.8% de nuestras Acciones en circulación.

Restricciones a la adquisición y transmisión de Acciones bajo nuestros estatutos sociales.....

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 Prospecto.

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.

Restricciones de Venta..... La Emisora y ciertos de nuestros Accionistas Principales se han obligado, sujeto a ciertas excepciones, durante un plazo de 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la fecha de este Prospecto, a que no ofrecerán ni venderán, y se obligarán a no vender, dar en prenda, otorgar cualquier opción de compra, realizar cualquier venta en corto o de cualquier otra manera transmitir o disponer de, cualesquiera Acciones, u opciones o títulos opcionales (*warrants*) para comprar Acciones, o cualesquiera valores que sean sustancialmente similares a, o convertibles en, o intercambiables por, o que representen nuestras Acciones, sin el consentimiento previo de Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

Ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.

Régimen fiscal..... El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 22, 56, 129, numeral 2, 161 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los inversionistas deberán consultar con sus asesores los efectos fiscales de la adquisición, tenencia y enajenación de las Acciones.

Múltiplos de la Emisora..... A la Emisora, antes de la Oferta, le corresponde un múltiplo de precio/utilidad de 15.4x, un múltiplo de precio/valor en libros de 1.5x y un múltiplo de precio/UAFIDA de 8.2x.

Después de la Oferta, a la Emisora le corresponderá un múltiplo de precio/utilidad de 26.8x, un múltiplo de precio/valor en libros de 1.3x y un múltiplo de precio/UAFIDA de 14.2x.

Los múltiplos anteriores han sido calculados de conformidad con lo siguiente:

- (i) Todos los números son al 31 de marzo de 2016 (por los últimos doces meses en el caso de la utilidad y el UAFIDA);
- (ii) La utilidad y la UAFIDA son los mismos antes y después de la Oferta;
- (iii) El valor en libros es el que se muestra en los Estados Financieros Pro Forma;
- (iv) La utilidad, UAFIDA y valor en libros incluye la participación que corresponde al Fideicomiso de Coinversión de Walton; y
- (v) En el valor en libros no se consideran las propiedades respecto de las cuales la Emisora tiene participaciones

minoritarias.

Aprobación y Registro en el RNV..... La CNBV ha autorizado la realización de la Oferta mediante oficio número 153/105712/2016 de fecha 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.

Intermediario Colocador..... Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

b) DESTINO DE LOS RECURSOS

La Compañía estima que los recursos netos que obtendrá como resultado de la Oferta (después de deducir las comisiones y los gastos estimados de la oferta), considerando un precio de colocación de Ps.19.75 por Acción, ascenderán a aproximadamente Ps.1,820,792,257.33 después de deducir los descuentos estimados por intermediación, las comisiones, y otros gastos que debamos pagar en relación con la Oferta y que se describen en la sección “Gastos Relacionados con la Oferta” más adelante.

La Compañía planea utilizar:

- a) aproximadamente Ps.1,632,608,767.84 (un mil seiscientos treinta y dos millones seiscientos ocho mil setecientos sesenta y siete pesos 84/100 M.N.) o el 89.7% (ochenta y nueve punto siete por ciento) de los recursos netos de la Oferta para comprar los CKDs PLANICK12; y
- b) el monto restante, en su caso, se pretende utilizar para propósitos corporativos generales, en el entendido que dichos recursos no serán utilizados directa o indirectamente para adquirir activos distintos a los del curso ordinario de nuestro negocio ni para financiar la adquisición de otros negocios o empresas.

Sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, después de la Oferta, podremos tomar en préstamo recursos adicionales para consumar potenciales adquisiciones en el futuro y para refinanciar nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento adecuado.

El precio de compra por CKD es de \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.). El precio de compra propuesto es 14.8% mayor que el precio de cotización por CKD Ps.107.65 en la BMV.

El precio de compra por CKD ha sido determinado con base en dos componentes; el flujo de las propiedades estabilizadas que integran el portafolio de centros comerciales del Fondo de CKDs y el valor de las propiedades del Fondo de CKDs que actualmente se encuentran en construcción, en ambos casos, únicamente por el porcentaje que corresponde a la inversión de los tenedores de CKDs en dichas propiedades.

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.

El portafolio de propiedades estabilizadas comprende los siguientes centros comerciales: Paseo Santa Catarina, Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Macroplaza Insurgentes (en la cual el Fondo de CKDs es titular 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, Walmart Ensenada.

El portafolio de propiedades en construcción comprende los siguientes centros comerciales: Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village Garza Sada.

Tanto para las propiedades estabilizadas como aquellas en construcción se ha utilizado la información disponible al 30 de mayo de 2016 y se ha considerado en los cálculos las cantidades generadas a partir de la fecha de la Oferta Pública de Compra y hasta su vencimiento.

Flujo de las propiedades estabilizadas

(A) Ingreso neto de operación (NOI)

Ingreso neto de operación de las propiedades estabilizadas, correspondiente al porcentaje de participación de los tenedores en cada uno de los Vehículos de Inversión.

Para estos efectos, neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad.

Ps.\$320,722,034

(B)	Capitalization rate (“Cap rate”) En línea con <i>cap rates</i> de propiedades de la misma clase a la que pertenecen las propiedades estabilizadas de los Fideicomisos de Proyecto, las cuales son propiedad de otras emisoras que cotizan en el mercado y en línea con los precios de adquisición que se han hecho públicos para propiedades similares.	7.98%
(C)	Valor de empresa de las propiedades estabilizadas, el cual resulta de dividir el ingreso neto de operación (inciso A anterior), entre la tasa de capitalización de las propiedades (inciso B anterior).	<u>Ps.\$4,019,073,108</u>
	C= (A / B)	
(D)	Deuda asumida por cada uno de los Fideicomisos de Proyecto de propiedades estabilizadas, considerando únicamente el porcentaje que corresponde a la inversión de los Tenedores.	Ps.\$2,032,102,920
(E)	Efectivo , corresponde a la totalidad del efectivo disponible en las cuentas de la Emisora, más el porcentaje del efectivo disponible en las cuentas de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto de propiedades estabilizadas.	Ps.\$293,007,437
	Ajustes por prorratoe , el cual resulta de restar los conceptos descritos en los incisos (ii) y (iii) siguientes, al inciso (i) que se describe a continuación:	
	(i) Monto de efectivo estimado en caja que se generará por la operación de las propiedades estabilizadas y en la propiedad de Hermosillo (Paseo Hermosillo, la cual opera parcialmente desde marzo del 2016), entre el lanzamiento de la oferta y la liquidación de la misma	
(F)	(ii) Ajustes por concepto de depósitos en garantía de locatarios, rentas anticipadas y predial por amortizar, los cuales son montos que se encuentran en las cuentas de la Emisora y que se destinan a un propósito específico y no están disponibles para distribución.	Ps.\$35,343,524
	(iii) Ajustes por concepto de comisión por administración devengada que los tenedores deben de pagar, con cargo a las cuentas de la Emisora en el mes de junio por el servicio prestado durante el segundo trimestre de 2016.	
(G)	Valor total de las propiedades estabilizadas , el cual resulta de restar el monto de la deuda (inciso D anterior) al valor de empresa de las propiedades estabilizadas (inciso C anterior) y, al resultado, sumarle el efectivo disponible en las cuentas de la Emisora y los Fideicomisos de Proyecto (inciso E anterior) G = (C – D) + (E – F)	<u>Ps\$2,244,634,100</u>
	El valor de las propiedades en construcción se ha calculado de la siguiente manera:	
(H)	Valor de las propiedades en construcción , el cual resulta de multiplicar el porcentaje del capital invertido por los Tenedores en dichas propiedades (excluyendo IVA), aprobado por los comités de la Emisora para llevar a cabo su construcción (el “ <u>Capital Original</u> ”) y multiplicado por un factor de 1.2.	Ps.\$767,437,867

(I)	Capital Excedente , el cual resulta de restar el Capital Original al capital efectivamente invertido por los Tenedores, más un rendimiento del 6.65% durante el periodo en el cual estuvo invertida dicha diferencia (incluyendo hasta la fecha de vencimiento de la Oferta).	Ps.\$156,513,682
(J)	Monto del efectivo de las propiedades en construcción , el cual resulta de sumar los conceptos descritos en los numerales (i) y (ii) siguientes	Ps.\$126,705,654
	(i) Monto de IVA pendiente de recuperar y que se ha fondeado por los Fideicomisos de Proyecto durante la construcción de las 5 propiedades.	
	(ii) El efectivo en los Fideicomisos de Proyecto de las propiedades en construcción que haya ingresado como deuda;	
(K)	Valor total de las propiedades en construcción , el cual resulta de sumar el valor de las propiedades en construcción (inciso J anterior), más el Capital Excedente (inciso H anterior), más el monto de efectivo de las propiedades en construcción. K = H + I + J	<u>Ps.\$1,050,657,203</u>
(L)	Valor total de los Fideicomisos de Proyecto , el cual resulta de sumar el valor total de las propiedades estabilizadas (inciso F anterior), más el valor total de las propiedades en construcción (inciso J anterior). L = G + K	Ps.\$3,295,291,303
(M)	Monto de las Distribuciones por Desempeño pagaderas bajo el fideicomiso En términos del contrato de fideicomiso por el que se constituyó la Emisora, los coinversionistas tienen derecho a recibir Distribuciones por Desempeño, una vez que los Tenedores hubieran recibido distribuciones equivalentes al monto invertido por ellos, más el retorno establecido en dicho contrato.	Ps.\$235,479,188
(N)	Valor total neto de la Emisora, el cual resulta de restar el monto de las Distribuciones por Desempeño (inciso k anterior), al Valor total de los Fideicomisos de Proyecto (inciso L anterior) N = L - M	<u>Ps.\$3,059,812,115</u>
(O)	Número total de CKDs en circulación	<u>24,752,000</u>
(P)	Precio de compra por CKD , el cual resulta de dividir el valor total neto de la Emisora entre el número total de CKDs en circulación. P = N / O	<u>Ps.\$123.6188</u>

El precio de compra por CKD será pagado bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte de la Emisora como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones de la Emisora.

Asimismo, la Emisora no ha celebrado ningún contrato, acto o acuerdo previo con ninguno de los tenedores de CKDs del Fondo de CKDs a los que se refiere el artículo 16, fracción V de la Circular Única de Emisoras. La Emisora, manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que no realizará pagos distintos al precio de compra por CKD a favor de ningún tenedor de CKDs.

De acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Folleto Informativo de la Oferta Pública de Compra, los tenedores de CKDs que decidan aceptar la Oferta Pública de Compra también deberán presentar una orden de compra en la Oferta de Acciones representativas del capital social de la Emisora, la cual se estará llevando a cabo de forma concurrente con la presente Oferta.

Como tal la Oferta Pública de Compra no contempla un factor de intercambio entre CKDs y Acciones, lo anterior en virtud de que el precio de las Acciones será determinado en la fecha de cierre del libro de la Oferta de Acciones. De esta forma, el número de acciones que podrá comprar cada tenedor de CKDs que decida aceptar la Oferta Pública de Compra se fijará en función del precio de las Acciones. Asumiendo un precio por Acción de Ps\$19.75 y un precio por CKD de Ps\$123.6188, únicamente con fines ilustrativos, cada tenedor de CKDs recibiría 6.2592 Acciones. Dicho número de acciones resulta de dividir el precio de compra por CKD entre el precio por Acción de la Oferta de la Emisora. Los tenedores de CKDs que decidan aceptar la Oferta Pública de Compra recibirán el número de Acciones que resulte de la operación aritmética antes descrita, redondeando siempre hacia arriba al número entero de acciones superior inmediato.

A manera de ejemplo, las siguientes tablas presentan de forma ilustrativa como se calculará el número de Acciones que cada tenedor tendrá derecho a recibir y el caso para dos tenedores de CKDs:

Precio de compra por CKD	Ps.\$123.6188
--------------------------	---------------

Precio por Acción estimado	Ps.\$19.75
----------------------------	------------

Número de Acciones que podrá adquirir cada tenedor		6.2592	
Número de CKDs	Número de Acciones CKD	CKDs multiplicados por el número de Acciones por CKD	Número total de Acciones que el tenedor tendría derecho a adquirir
Tenedor 1	6,806,800	6.2592	42,605,122.56
Tenedor 2	2,000,000	6.2592	12,518,400.00

Para mayor información acerca de la compra de los CKDs PLANICK12 e integración de sus propiedades, ver la sección “Descripción del Negocio – Reorganización”.

Las cifras incluidas en esta sección se proporcionan exclusivamente para fines ilustrativos y están sujetas a ajustes después de la Oferta dependiendo del precio al que efectivamente se coloquen las Acciones así como dependiendo del resto de los términos definitivos de la Oferta.

c) PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La Emisora celebró un contrato de colocación con el Intermediario Colocador, para la colocación, mediante la Oferta, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos de conformidad con los términos previstos por el artículo 16 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa, de 92,827,903 (noventa y dos millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones. El precio de colocación por Acción materia de la Oferta fue determinado en Pesos mexicanos.

Sindicación

El Intermediario Colocador celebró un contrato de sindicación con GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (el “Subcolocador”), mismo que contiene restricciones para que el Subcolocador enajene Acciones fuera del mercado mexicano, en los mismos términos que las restricciones aplicables al Intermediario Colocador.

Asignaciones para Colocación

La siguiente tabla muestra el número de Acciones que fueron distribuidas por el Intermediario Colocador y el Subcolocador:

Colocador	No. de Acciones	%
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.	92,790,313	99.96%
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.	37,590	0.04%
Total	92,827,903	100.0%

El plan de distribución del Intermediario Colocador contempla distribuir las Acciones materia de la Oferta entre inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana, en el caso de personas morales cuando la legislación aplicable a su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita, o personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, conforme a prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano y que podría incluir la participación y adquisición en posición propia del Intermediario Colocador. Además, el Intermediario Colocador tiene la intención de distribuir las Acciones entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por compañías de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, administradoras de fondos para el retiro, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en las Acciones.

Toda vez que la Oferta es una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en Acciones tendrá la posibilidad de participar en el proceso de cierre de libro en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir las Acciones referidas, en la medida que su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita. La fecha de cierre de libro fue el 28 de junio de 2016.

Promoción

El Intermediario Colocador tomará las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de las Acciones se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes, y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

Otras Relaciones de Negocios

El Intermediario Colocador y algunas de sus afiliadas mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con la Emisora (y sus respectivas asociadas y afiliadas). Además, periódicamente les prestan diversos servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por sus servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). El Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con la Emisora, en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Como consecuencia de la forma en que se encontraba contemplada la aceptación de la Oferta Pública de Compra, algunos tenedores de CKDs presentaron órdenes de compra de Acciones en la Oferta por un monto que, en lo individual, excede del 5.0% de la Oferta. No se colocaron Acciones entre personas relacionadas (según dicho término se define en la LMV) y ninguno de los principales accionistas, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora, presentaron órdenes de compra de Acciones en la Oferta. Ni la Emisora ni el Intermediario Colocador otorgaron preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que tenía la intención de invertir en las Acciones objeto de la Oferta, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que el resto de los posibles inversionistas.

Posturas

El Intermediario Colocador recibirá posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes desde las 09:00 y hasta las 17:00 horas, hora de la Ciudad de México, de la fecha de determinación del precio de colocación de las Acciones materia de la Oferta. La fecha de determinación del precio de colocación tendrá lugar 1 (un) día hábil antes de la Fecha de Registro en la BMV. El precio de colocación (o el rango respecto del mismo) se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que el Intermediario Colocador ingrese al sistema de Emisnet de la BMV, el día hábil anterior a la Fecha de Registro.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Acciones en la Oferta, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan enviar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela. El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta, así como el precio de colocación de las Acciones, el Intermediario Colocador celebrará un contrato de colocación de Acciones con la Emisora.

Un día hábil anterior a la fecha en que se determine el precio de colocación de las Acciones o en la misma fecha, antes de que dé inicio la sesión bursátil, el Intermediario Colocador publicará el aviso de oferta en el sistema Emisnet de la BMV.

Asignación

El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, el Intermediario Colocador asignará las Acciones al precio de colocación a sus clientes, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de las Acciones objeto de la Oferta, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de Acciones y precios máximos respecto de las Acciones que los clientes propios presenten al Intermediario Colocador. El Intermediario Colocador tiene la intención de dar preferencia en la asignación de las Acciones a aquellos clientes que hayan ofrecido los precios más altos por Acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar, una vez que se conozca la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta y los precios a los que tal demanda se genere. Todas las Acciones se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

Condiciones Suspensivas

El contrato de colocación suscrito por la Emisora y el Intermediario Colocador contempla que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

(a) que antes de la Fecha de la Oferta, el Intermediario Colocador haya recibido del Secretario del Consejo de Administración de la Emisora, una constancia de que los miembros del Consejo de Administración de la Emisora, han recibido del Intermediario Colocador la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de las Acciones en el RNV que mantiene la CNBV; y

(b) que antes de la Fecha de la Oferta se hayan obtenido las autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, de la BMV, y de Indeval, y que las mismas estén en vigor.

Condiciones Resolutorias

El contrato de colocación celebrado por la Emisora y el Intermediario Colocador contempla que, de cumplirse en cualquier momento antes de la Fecha de Liquidación de la Oferta cualquiera de las condiciones resolutorias que se indican a continuación, el Intermediario Colocador tendrá el derecho de resolver sus obligaciones y, en consecuencia, las obligaciones de la Emisora conforme al contrato de colocación (excepto, entre otras, por las obligaciones de pagar gastos y de indemnizar) sin ninguna responsabilidad para el Intermediario Colocador, como si dichas obligaciones no hubieran existido:

- (a) si las declaraciones de la Emisora contenidas en el contrato de colocación, dejaren de ser completas y correctas a la Fecha de Liquidación, o a la fecha a la que se hubieren hecho, de ser distinta;
- (b) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, en la Bolsa de Valores de Nueva York o en cualquier otro mercado relevante, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por la Emisora en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la Ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos, en México o en otros mercados relevantes, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta, o (F) el inicio de cualquier procedimiento legal, administrativo o judicial, o una amenaza fundada por escrito, que afecte o tenga como propósito afectar la validez y eficacia de las resoluciones relativas a la Oferta, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D), (E) o (F) anteriores, si en opinión del Intermediario Colocador, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;
- (c) si la inscripción de las Acciones en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado para cotización de las Acciones fuere cancelado por la BMV;
- (d) si el Intermediario Colocador no pudiere colocar las Acciones materia de la Oferta como consecuencia de alguna prohibición prevista en la legislación o disposiciones aplicables o por orden de una autoridad competente;
- (e) si la Emisora no pusiere a disposición del Intermediario Colocador, el título que evidencie las Acciones materia de la Oferta, en la fecha y forma convenidas;
- (f) si la Emisora incumple con los términos del contrato de colocación de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la Oferta, y
- (g) en caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte a la Emisora o a cualesquiera de sus Subsidiarias.

Restricciones de venta de Acciones de ciertos Tenedores

De acuerdo con el contrato de colocación respectivo, la Emisora y sus Accionistas Principales se han obligado, sujeto a ciertas excepciones a (i) que durante el periodo comprendido entre la fecha del contrato de colocación y la fecha que ocurra 180 (ciento ochenta) días naturales contados a partir de la fecha del contrato de colocación, no podrán ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar, o transmitir, o divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o disponer, o de celebrar cualquier operación, *swap*, *hedge* u operaciones similares respecto de Acciones, cualquier valor de la Emisora que sea similar a las Acciones, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, Acciones o cualquier otro valor similar de la Emisora, sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Colocador, y (ii) a no llevar a cabo y hacer que sus subsidiarias, no lleven a cabo, directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por la Emisora (incluyendo las Acciones) o facilitar la venta de las Acciones.

Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12

En forma simultánea a la realización de esta Oferta, la Emisora llevó una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs.

El pago del precio de compra por cada uno de los CKDs, el cual es de \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.), podrá pagarse bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación.

- a) En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte de la Emisora como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, fueron liquidadas en efectivo, de conformidad con lo siguiente:

Cada tenedor de CKDs que eligió esta modalidad entregó en la Fecha de Liquidación al Intermediario de la Operación, el monto total del precio de suscripción de las Acciones que se adquirieron bajo la presente Oferta, a través del Custodio que dicho tenedor eligió.

De igual manera, en la Fecha de Liquidación, dicho tenedor de CKDs transfirió sus CKDs al Intermediario de la Operación, a través del Custodio que dicho tenedor eligió.

El Intermediario de la Operación llevó a cabo la liquidación de la Oferta Pública Inicial mediante la modalidad de entrega contra pago por lo que el Custodio elegido por el tenedor de CKDs recibió, por cuenta de dicho tenedor, las Acciones.

El Intermediario de la Operación llevó a cabo la liquidación de la Oferta mediante la modalidad de entrega contra pago por lo que el Custodio elegido por el tenedor recibió, por cuenta de dicho tenedor, el monto del precio de compra de los CKDs.

- b) En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autorizó que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, a través de la cuenta de Indeval de cada uno de los Custodios, o en su caso, a través de la cuenta que los Custodios indicaron en la Carta de Aceptación y la Carta de Compra.

Cada tenedor de CKDs que eligió esta modalidad entregó sus CKDs en la Fecha de Liquidación al Intermediario de la Operación, a través del Custodio que dicho tenedor eligió, mediante una instrucción de traspaso libre de pago del Custodio de cada tenedor de CKDs al Intermediario de la Operación.

El Intermediario de la Operación instruyó a Indeval la transferencia, libre de pago, de las Acciones correspondientes que haya adquirido el tenedor de CKDs a la cuenta del Custodio de dicho tenedor. Los datos para la transferencia de las Acciones se incluyeron en las Cartas de Aceptación y Cartas de Compra que presentó el tenedor al Intermediario de la Operación, a través del Custodio que dicho tenedor eligió.

El Fondo de CKDs presentará al tenedor de CKDs un recibo firmado en el que confirme la recepción del precio de suscripción de las Acciones.

Asimismo, la Emisora presentará al tenedor de CKDs, para firma, un recibo en el que el tenedor de CKDs confirme la recepción, a su satisfacción del precio de compra de los CKDs.

En la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la Emisora, a través del Fondo de CKDs, hizo del conocimiento público, por conducto del sistema electrónico de difusión de información EMISNET de la BMV, el resultado de la Oferta Pública de Compra, con indicación, entre otros, del número total de los CKDs objeto de la Oferta Pública de Compra adquiridos, el precio de compra por CKD, y la mecánica de la liquidación. En su caso, cada Custodio será responsable de retener y enterar los impuestos pagaderos por sus clientes respectivos.

Cualquier tenedor de CKDs que haya participado en la Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12 lo hizo en igualdad de condiciones independientemente de la modalidad de liquidación que eligió.

d) GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

La Compañía estima que el importe total de los gastos en que incurrirá con motivo de la Oferta ascenderá a aproximadamente \$12,558,826.92 M.N. Dichos gastos se cubrirán con los recursos que se obtengan con motivo de la Oferta y consisten principalmente en lo siguiente:

Concepto	Monto (en Pesos)
Derechos por estudio y trámite de la CNBV ⁽²⁾	\$19,797.00
Cuota por estudio técnico de la BMV ⁽¹⁾	\$19,605.00
Derechos de inscripción en el RNV ⁽²⁾	\$2,099,258.00
Cuota por el listado en la BMV ⁽¹⁾	\$150,166.92
Honorarios y gastos de asesores legales externos Greenberg Traurig, S.C. ⁽¹⁾	\$6,000,000.00
Honorarios y gastos de los auditores externos ⁽¹⁾	\$3,770,000.00
Honorarios y gastos por intermediación, impresión y publicación de documentos ⁽¹⁾	\$500,000.00
Total.....	\$12,558,826.92

⁽¹⁾ Incluyendo IVA.

⁽²⁾ No causan IVA.

El total de los gastos relacionados con la Oferta es de aproximadamente \$12,558,826.92.

e) **ESTRUCTURA DEL CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA**

La siguiente tabla muestra el efectivo y equivalentes de efectivo, así como la capitalización histórica de la Compañía al 31 de marzo de 2016, sobre una base combinada y consolidada, y ajustada para reflejar la recepción y el uso de los recursos netos derivados de la venta de las Acciones ofrecidas por la Compañía para su suscripción y pago a través de la Oferta, asumiendo un precio de Ps.19.75 por Acción. Los inversionistas deben leer esta tabla en conjunto con la información incluida en la sección titulada “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y los Estados Financieros que se incluyen en este Prospecto.

	Al 31 de marzo de 2016	
	Histórica	Ajustada
	(miles de Pesos)	
Efectivo y equivalentes de efectivo ⁽¹⁾	\$707,137	\$894,579
Activos financieros mantenidos para negociar	--	--
Deuda:		
Deuda bursátil	--	--
Préstamos bancarios		
Deuda a corto plazo.....	--	--
Porción circulante de la deuda a largo plazo	88,742	88,742
Total deuda a largo plazo, excluyendo la porción actual.....	5,402,917	5,402,917
Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	2,660,992	1,241,180
Deuda total	8,152,651	6,732,839
Capital contable		
Capital Social y capital adicional aportado ⁽²⁾	2,925,684	4,532,938
Utilidades retenidas	43,518	43,518
Total del capital contable.....	2,969,202	4,576,456
Capitalización total	\$2,969,202	\$4,576,456

⁽¹⁾ El monto de efectivo resulta de añadir al monto histórico, el monto de efectivo obtenido de la Oferta equivalente a aproximadamente \$200.0 millones una vez descontados los recursos utilizados para la adquisición de los CKDs PLANICK12 y los Gastos de Emisión.

⁽²⁾ Las cantidades históricas y ajustadas no son comparables porque el capital histórico está basado en un agregado de varias estructuras de capital distintas sobre una base combinada, mientras que el capital pro forma se presenta de forma consolidada.

Estructura del capital social:

<i>Antes de la Oferta</i>	Capital suscrito y pagado:	Ps.2,525,096,766.00
	Capital fijo	Ps.444,215,179.438463
	Capital variable	Ps.2,080,881,586.561540
	Acciones en circulación:	225,000,000
	Acciones del capital fijo.....	39,582,014
	Acciones del capital variable	185,417,986
<i>Después de la Oferta</i>	Capital suscrito y pagado:	Ps.3,566,872,044.488260
	Capital fijo	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable	Ps.3,122,656,864.296410
	Capital social autorizado:	Ps.8,281,053,800.390310
	Capital fijo	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable	Ps.7,836,838,620.198460
	Acciones en circulación:	317,827,903
	Acciones del capital fijo.....	39,582,014
	Acciones del capital variable	278,245,889

Acciones en circulación del capital social autorizado:	698,305,393
Acciones del capital fijo.....	39,582,014
Acciones del capital variable	658,723,379

Inmediatamente después de la Oferta, el capital social suscrito y pagado de la Compañía estará representado por un total de 317,827,903 Acciones, equivalentes al 100.0% del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

f) NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

A continuación se incluye una relación de las personas que han tenido una participación relevante en la Oferta, incluyendo a los Accionistas Principales involucrados en la administración de la Compañía y las personas responsables de la prestación de servicios de asesoría y/o consultoría para la evaluación legal o financiera de la Compañía y la realización de los trámites necesarios para obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la Oferta.

Accionistas Principales involucrados en la administración de la Compañía

Eduardo Bross Tatz

Elliott Mark Bross Umann

Benjamín Asher Bross Umann

Southern Cross Group a través de los señores consejeros

Marcos Alfredo Mulcahy y César Pérez Barnés.

Personas responsables de la prestación de servicios de asesoría y/o consultoría para la evaluación legal o financiera de la Compañía:

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Intermediario Colocador

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Auditor Externo de la Compañía

Greenberg Traurig, S.C.

Asesor legal externo de la Compañía

Salvo por los Accionistas Principales, ninguna de las personas mencionadas en esta sección tienen interés económico alguno, directo o indirecto, sobre la Compañía.

La persona encargada de las relaciones con inversionistas por parte de la Compañía es el licenciado Diego Covarrubias Patiño, quien está disponible en las oficinas de la Compañía ubicadas en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México, al teléfono (55) 9177-0870 y dirección de correo electrónico dcovarrubias@planigrupo.com.

g) DILUCIÓN

A continuación se detalla el efecto dilutivo en monto y porcentaje de la Oferta, calculado conforme lo requiere la Circular Única de Emisoras, que resulta de la diferencia entre el precio de colocación y el valor en libros por acción, tomando como referencia los últimos estados financieros de Planigrupo al 31 de marzo de 2016. De igual modo, se proporciona el efecto dilutivo en la utilidad y en el valor en libros por acción con motivo de las acciones que serán puestas en circulación en la Oferta.

Al 31 de marzo de 2016, el valor tangible neto en libros fue de Ps.11.22 por Acción (considerando 225,000,000 Acciones en circulación). El valor tangible neto por Acción representa nuestro valor en libros considerando nuestro capital contable dividido entre el número de Acciones en circulación.

El valor tangible neto en libros por Acción al 31 de marzo de 2016 se incrementaría a Ps.8.53 por Acción (asumiendo 317,827,903 Acciones en circulación), considerando la colocación de 92,827,903 (noventa y dos millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta:

- al precio de colocación por Acción de Ps.19.75, y
- después de deducir los descuentos y las comisiones de intermediación, y los gastos estimados asociados con la Oferta, la totalidad de los cuales serán pagados por la Emisora.

Este importe representa un aumento inmediato para nuestros accionistas de Ps.8.53 en el valor tangible neto en libros por Acción después de dar efecto a la colocación de 92,827,903 (noventa y dos millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta al precio de colocación de Ps.19.75.

La siguiente tabla muestra la dilución en nuestro valor neto en libros:

	Por Acción
Precio de colocación	Ps.19.75
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta	Ps.11.22
Incremento en el valor tangible neto en libros atribuible a la colocación de las Acciones	Ps.8.53
Valor tangible neto en libros ajustado después de la Oferta	Ps.13.71
Dilución en el valor tangible neto en libros para los compradores	Ps.6.04

El precio por Acción en esta Oferta no se basa en el valor de nuestro capital existente y se determinará en el proceso de construcción de libro, entre otros, con base en la demanda de las Acciones por inversionistas institucionales e individuales en México. El valor neto en libros de nuestro capital, después de dar efecto a la emisión de las Acciones de esta Oferta, está sujeto a ajustes con base en el precio real de oferta inicial y cualquier otro cambio en los términos de esta Oferta, que serán conocidos sólo después del proceso de construcción de libro.

Además, después de esta Oferta podremos optar por obtener capital adicional a través de la venta de acciones o títulos de deuda convertibles debido a las condiciones de mercado o las consideraciones estratégicas, incluso si creemos que tenemos suficientes fondos para llevar a cabo nuestros planes operativos actuales o futuros. Los nuevos inversionistas experimentarán una dilución adicional si emitimos nuevas Acciones, otros títulos de capital o títulos de deuda convertibles en el futuro.

A la fecha del presente Prospecto no han sido ofrecidas Acciones a personas distintas a los actuales accionistas de la Compañía.

h) INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES

La información relativa al mercado de valores que se incluye a continuación está preparada con base en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV y el Banco de México, así como en información divulgada por los participantes en el mercado. El siguiente resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de los aspectos más importantes del mercado de valores mexicano.

Acciones de la Compañía

Antes de la Oferta las acciones de la Compañía no se encontraban listadas en ningún mercado o bolsa de valores, en México, los Estados Unidos, o algún otro país, la Compañía ha solicitado la inscripción del 100.0% de sus acciones en el RNV y el listado de las mismas en la BMV para que coticen bajo la clave de pizarra “PLANI”.

No podemos predecir en qué medida se podría desarrollar un mercado activo con respecto a nuestras Acciones en México, Estados Unidos o cualquier otro lugar. Tampoco podemos prever la liquidez de dicho mercado en caso de que se desarrolle. Si el volumen de nuestras Acciones en la BMV cayera por debajo de un cierto nivel, su precio podría verse afectado y las Acciones podrían ser suspendidas o dadas de baja en ese mercado.

Cotización en la BMV

La BMV se fundó en 1907 y es la única bolsa de valores del país. La BMV está constituida bajo la forma de sociedad anónima bursátil de capital variable. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a.m. a las 3:00 p.m., hora de la Ciudad de México, todos los días hábiles, sujeto a ajustes para operar en forma sincronizada con los mercados de los Estados Unidos.

Desde enero de 1999 todas las cotizaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos. La BMV puede implementar diversas medidas para promover un sistema de precios ordenado y transparente, incluyendo un sistema automático de suspensión de la cotización de las acciones de una determinada emisora cuando existan condiciones desordenadas, incluyendo movimientos inusitados en el precio o volumen de operación de los valores; entendiéndose por movimiento inusitado cualquier cambio en la oferta o demanda de dichos valores, o en su precio, que no sea consistente con su comportamiento histórico y no pueda explicarse con la información que se encuentre a disposición del público.

Las operaciones celebradas a través de la BMV deben liquidarse dentro de los tres días hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, sin contar con la autorización de la BMV. Los títulos representativos de la mayoría de los valores cotizados en la BMV, incluyendo las acciones de la Compañía, están depositados en Indeval, una institución privada para el depósito de valores que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transmisión y registro para las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando con ello la necesidad de transmitir los valores en forma de títulos físicos.

Las operaciones deben liquidarse en Pesos salvo en ciertos casos limitados en los que se permite liquidarlas en moneda extranjera.

La LMV prevé la existencia de mercados de valores extrabursátiles, sin embargo aún no se ha desarrollado ningún mercado de este tipo en México.

La LMV establece que los valores emitidos conforme a leyes extranjeras únicamente podrán ser objeto de intermediación por parte de las casas de bolsa e instituciones de crédito, cuando se encuentren inscritos en el SIC. Para la inscripción de valores extranjeros en el SIC se requiere que (i) dichos valores no estén inscritos en el RNV; (ii) el mercado de origen o las acciones reciban los reconocimientos que señale la CNBV de acuerdo a sus características; y (iii) se asegure que se divulgará al público y a la BMV la misma información que la emisora proporcione en su mercado de origen.

Regulación del mercado y estándares para el registro de valores

La Comisión Nacional Bancaria se creó en 1925 para regular la actividad bancaria, y la Comisión Nacional de Valores se creó en 1946 con el objeto de regular la actividad en el mercado de valores. Ambas entidades se fusionaron en 1995 para formar la CNBV.

Entre otras cosas, la CNBV regula la oferta pública y la intermediación de valores, vigila las operaciones de los participantes en el mercado de valores e impone sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras infracciones de la LMV. La CNBV regula el mercado de valores del país y las operaciones de la BMV y las casas de bolsa a través de una junta de gobierno integrada por trece miembros.

Ley del Mercado de Valores

Las empresas que se cotizan entre el público se rigen por lo dispuesto en la LMV y, en forma supletoria, la LGSM. La LMV vigente se promulgó y publicó en el DOF el 30 de diciembre de 2005 y entró en vigor el 28 de junio de 2006. La LMV introdujo varios cambios importantes en el régimen anterior. Estos cambios tuvieron por objeto actualizar el régimen aplicable al mercado nacional de valores y a las emisoras para uniformarlo con los estándares internacionales.

El 10 de enero de 2014 se publicó un decreto en el DOF reformando 34 leyes en materia financiera, incluyendo la LMV. Salvo por algunos artículos relacionados con el uso de información privilegiada y las políticas que ciertas entidades deben implementar en relación con el uso de información privilegiada, las reformas a la LMV entraron en vigor el 13 de enero de 2014. Adicionalmente, a ciertas entidades reguladas, tales como, casas de bolsa y asesores de inversión, se les otorgaron plazos de seis meses a un año para cumplir con ciertos requisitos de esta reforma financiera.

Entre otras cosas, la LMV (i) establece que las empresas públicas y las personas controladas por las mismas (por ejemplo las sociedades controladoras y sus subsidiarias cien por ciento propias) se considerarán como una misma entidad económica; (ii) establece reglas para las ofertas públicas de adquisición de valores, clasificándolas en voluntarias y forzosas; (iii) establece requisitos para la divulgación de la estructura accionaria de las emisoras; (iv) amplía las funciones y facultades del consejo de administración de toda emisora, incluyendo la obligación de contar con consejeros independientes que igualmente deben de cumplir con los deberes de lealtad y diligencia; (v) establece las facultades y los estándares de conducta aplicables al consejo de administración, a cada consejero, al secretario, al director general y a los directivos relevantes de las emisoras; (vi) suprime el cargo del comisario, encomendando las funciones de éste al comité de auditoría, el comité de prácticas societarias y los auditores externos; (vii) establece derechos para los accionistas minoritarios en materia de recursos legales y acceso a la información de la emisora, (viii) define conceptos tales como los de consorcio, grupo de personas o entidades relacionadas, control, personas relacionadas y poder de toma de decisiones, (ix) establece las sanciones aplicables en caso de violaciones a la misma, incluyendo la imposición de multas y prisión; (x) establece reglas en cuanto a los tipos de valores que pueden ser ofrecidos por las emisoras; (xi) establece las reglas aplicables a la adquisición de acciones propias; y (xii) establece requisitos específicos en cuanto a la adopción de disposiciones tendientes a impedir la adquisición del control de una emisora.

De conformidad con la LMV, el consejo de administración de toda emisora debe estar integrado por un máximo de 21 miembros, el 25.0% de los cuales deben ser independientes. El nombramiento de los consejeros independientes se lleva a cabo durante la asamblea general ordinaria de accionistas de la emisora, y dichos consejeros deben seleccionarse con base en su experiencia, habilidad y prestigio, entre otros factores. La asamblea general ordinaria de accionistas debe verificar el cumplimiento de los requisitos de independencia, pero la CNBV puede objecar la decisión respectiva. La LMV permite que en ciertos casos los consejeros en funciones designen consejeros provisionales sin necesidad de intervención de la asamblea de accionistas, incluyendo a falta de designación de un sustituto en caso de renuncia o conclusión del cargo de un consejero, cuando el sustituto designado no tome posesión de su cargo, o en caso de revocación del nombramiento de cierto número de consejeros en términos del artículo 155 de la LGSM. En caso de que se nombren consejeros provisionales, la asamblea de accionistas siguiente a dicho evento deberá ratificar los nombramientos o designar a los consejeros sustitutos.

La LMV impone deberes de diligencia y lealtad a los consejeros de las emisoras y establece excepciones de responsabilidad en caso de su falta a dichos deberes. El deber de diligencia implica que los consejeros se mantengan bien informados y preparados para tomar decisiones; y que actúen de buena fe y en el mejor interés de la emisora. Los consejeros cumplen con su deber de diligencia solicitando a la emisora o a sus directivos relevantes toda la información que sea razonablemente necesaria para participar en cualquier deliberación que requiera su presencia, solicitando la opinión de expertos independientes, asistiendo a las sesiones del consejo de administración y revelando en dichas sesiones cualquier información importante que obre en su poder. Los consejeros que falten a su deber de diligencia serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios que causen a la emisora o sus subsidiarias. Dicha responsabilidad puede limitarse en los estatutos de la emisora o por resolución de la asamblea de accionistas, salvo que haya mediado dolo, mala fe o algún acto ilícito. La responsabilidad derivada de la violación del deber de diligencia también puede dar lugar a obligaciones de indemnización y puede estar amparada por pólizas de seguro.

El deber de lealtad implica que los consejeros deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la emisora cuando obtengan beneficios económicos para sí, cuando a sabiendas favorezcan a un determinado accionista o grupo de accionistas, cuando aprovechen oportunidades de negocios sin contar con una dispensa del consejo de administración, o cuando aprovechen para sí o aprueben en favor de terceros el uso o goce de los bienes que formen parte del patrimonio de la emisora o sus subsidiarias, en contravención de las políticas aprobadas por el consejo de administración. El deber de lealtad también implica que los consejeros deben informar al comité de auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos; y deben abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por la emisora, afectando cualquier concepto de sus estados financieros. Los consejeros que falten a su deber de lealtad serán susceptibles de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la emisora o sus subsidiarias como resultado de los actos u omisiones antes descritos. Esta responsabilidad también es aplicable a los daños y perjuicios ocasionados a la emisora como resultado de los beneficios económicos obtenidos por los consejeros o por terceros debido al incumplimiento de su deber de lealtad. A diferencia de la responsabilidad derivada de la falta al deber de diligencia, la responsabilidad por la falta al deber de lealtad no puede limitarse en los estatutos de la emisora, por resolución de la asamblea de accionistas o por cualquier otro medio.

Las acciones de responsabilidad por los daños y perjuicios derivados de la violación de los deberes de diligencia y lealtad de los consejeros podrán ser ejercidas por la emisora o por los accionistas para el beneficio directo de la emisora, que en lo individual o en conjunto sean titulares de acciones que representen el 5.0% o más de su capital social.

Los consejeros no incurrirán en las responsabilidades antes descritas cuando actuando de buena fe (i) den cumplimiento a los requisitos establecidos por la ley para la aprobación de los asuntos que competa conocer al consejo de administración o a sus comités, (ii) tomen decisiones con base en información proporcionada por directivos relevantes o por terceros cuya capacidad y credibilidad no ofrezca motivo de duda razonable, (iii) hayan seleccionado la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles, y (iv) hayan realizado los actos en cuestión para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas.

De conformidad con la LMV, los directivos relevantes de una emisora también están obligados a actuar en beneficio de la misma y no en beneficio de un determinado accionista o grupo de accionistas. Estas personas están obligadas a someter al consejo de administración, para su aprobación, las principales estrategias de negocios de la emisora; a proponer al comité de auditoría la adopción de mecanismos de control interno; a revelar al público toda la información relevante; y a mantener sistemas de contabilidad y mecanismos de control interno adecuados.

La LMV establece que toda emisora debe contar con uno o más comités responsables de las funciones de auditoría y prácticas societarias. Estos comités deben estar integrados por cuando menos tres miembros designados por el consejo de administración, todos los cuales deben ser independientes (con la excepción de que tratándose de emisoras controladas por una persona o grupo de personas que tengan el 50.0% o más del capital social, será suficiente que la mayoría de los miembros del comité de prácticas societarias sean consejeros independientes).

El comité de auditoría es responsable de (i) evaluar el desempeño de los auditores externos y analizar los informes elaborados por los mismos, (ii) presentar al consejo de administración un informe con respecto a la eficacia de los sistemas de control interno, (iii) supervisar las operaciones con personas relacionadas, (iv) solicitar a los directivos relevantes los reportes que estime necesarios, (v) comunicar al consejo de administración todas aquellas irregularidades de las que adquiera conocimiento, (vi) vigilar el desempeño de los directivos relevantes y (vii) presentar al consejo de administración un reporte anual de sus actividades. En razón de sus funciones de vigilancia (aunadas a ciertas facultades encomendadas al consejo de administración), el comité de auditoría suple el cargo del comisario previsto en la LGSM.

El comité de prácticas societarias es responsable de (i) preparar y presentar opiniones al consejo de administración, (ii) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes (principalmente sobre las operaciones con personas relacionadas y las operaciones con valores), (iii) convocar asambleas de accionistas, (iv) auxiliar al consejo de administración en la elaboración de los informes anuales y (v) presentar al consejo de administración un reporte anual de sus actividades.

La LMV también establece que toda operación o serie de operaciones relacionadas que involucren un monto equivalente al 20.0% o más de los activos consolidados de una emisora, en un mismo año, deberá ser aprobada por la asamblea de accionistas.

Protecciones a los accionistas minoritarios

La LMV otorga a los accionistas que sean propietarios del 5.0% o más de las acciones de una emisora, una acción judicial para demandar en beneficio de esta última el pago de los daños y perjuicios causados a la misma por la falta de diligencia y lealtad de los consejeros. Además, la LMV establece que los accionistas que sean propietarios de cuando menos el 10.0% del capital social de una emisora tendrán derecho a nombrar a un consejero, exigir que se convoque una asamblea de accionistas y solicitar el aplazamiento de las votaciones por un plazo de tres días sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Los accionistas que sean propietarios de cuando menos el 20.0% del capital social podrán oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y solicitar la suspensión de la ejecución de dichas resoluciones en ciertos casos.

Acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto

La LMV establece que ninguna persona puede instrumentar mecanismos a través de los cuales se negocien u ofrezcan de manera conjunta, acciones ordinarias con acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto de una misma emisora, salvo que (i) las acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto sean convertibles en ordinarias en un plazo máximo de cinco años o (ii) que el esquema de inversión limite los derechos de voto en función de la nacionalidad del titular de las acciones. Además, las acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto no pueden representar más del 25.0% de las acciones colocadas entre el público inversionista. La CNBV puede ampliar el límite señalado, siempre que se trate de esquemas que contemplen la conversión forzosa en acciones ordinarias en un plazo no mayor a cinco años contado a partir de su colocación.

Revelación de la existencia de convenios de accionistas

Los convenios entre accionistas que contengan (i) obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la emisora, (ii) disposiciones relativas a la enajenación, transmisión o ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 132 de la LGSM, (iii) derechos y obligaciones en cuanto a opciones de compra o venta de las acciones representativas del capital de la emisora, (iv) acuerdos para el ejercicio del derecho de voto, o (v) acuerdos para la enajenación de acciones en oferta pública; deben notificarse a la emisora dentro de los cinco días hábiles siguientes a su concertación, para fines de su revelación al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen dichos valores, así como para la revelación de su existencia en el reporte anual de la emisora. Estos convenios (i) deben mantenerse a disposición del público para su consulta en las oficinas de la emisora, (ii) no serán oponibles a la emisora y su incumplimiento no afectará la validez del voto en las asambleas de accionistas, y (iii) sólo serán eficaces entre las partes una vez que se hayan revelado al público inversionista.

Circular Única de Emisoras y la Circular Única de Casas de Bolsa

La Circular Única de Emisoras fue expedida por la CNBV el 19 de marzo de 2003, según la misma se modifique de tiempo en tiempo. La Circular Única de Emisoras, que abrogó diversas circulares previamente expedidas por la CNBV, compila las disposiciones aplicables a las emisoras y a la oferta pública de valores, entre otras cuestiones. La Circular Única de Emisoras se reformó en septiembre de 2006 a fin de adecuarla a lo dispuesto por la LMV y desde entonces ha sufrido varias otras reformas.

Además, en septiembre de 2004 la CNBV expidió las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa. Dichas disposiciones compilan todas las reglas aplicables a la participación de las casas de bolsa como intermediarios en la colocación de ofertas públicas, entre otras cuestiones.

Requisitos para obtener y mantener la inscripción y el listado

Únicamente pueden ser objeto de listado en la BMV aquéllos valores que se encuentren inscritos en el RNV con base en una autorización otorgada por la CNBV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora respectiva o la exactitud de la información presentada por esta última a la CNBV.

Para poder ofrecer valores al público en México, toda emisora debe cumplir con ciertos requisitos cuantitativos y cualitativos. De conformidad con la Circular Única de Emisoras, la BMV debe establecer los requisitos mínimos para obtener y mantener el listado de las acciones de emisoras. Dichos requisitos se refieren a cuestiones tales como el historial operativo, la estructura financiera y del capital social de la emisora, los volúmenes mínimos de cotización y los criterios de distribución de los valores respectivos. La CNBV puede dispensar el cumplimiento de algunos de estos requisitos en ciertas circunstancias. Además, algunos de estos requisitos son aplicables respecto a cada serie independiente de acciones de las emisoras.

La BMV verifica el cumplimiento de estos y otros requisitos en forma anual, semestral y trimestral, aunque puede hacerlo en cualquier otro tiempo.

La BMV debe informar a la CNBV los resultados de su revisión y, a su vez, dicha información debe divulgarse al público inversionista. En el supuesto de que una emisora incumpla con alguno de dichos requisitos, la BMV exigirá a dicha emisora la presentación de un programa tendiente a subsanar el incumplimiento. En caso de que (i) la emisora no presente dicho programa, (ii) el programa presentado no resulte satisfactorio a juicio de la BMV o (iii) no se presente un grado significativo de avance en la corrección del incumplimiento, la BMV suspenderá temporalmente la cotización de la serie de acciones de que se trate. Además, en el supuesto de que la emisora no presente dicho programa o incumpla con el programa presentado, la CNBV podrá suspender o cancelar la inscripción de dichas acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o el grupo que ejerza el control de la emisora deberá llevar a cabo una oferta de adquisición con respecto a la totalidad de las acciones de la misma de conformidad con las reglas descritas más adelante.

Ofertas públicas de compra

La LMV contiene disposiciones aplicables a las ofertas públicas de adquisición de acciones. De conformidad con la LMV, las ofertas públicas de adquisición de acciones pueden ser voluntarias o forzosas. Ambas deben ser aprobadas previamente por la CNBV y deben cumplir con todos los requisitos legales y las reglas aplicables. Tratándose de cualquier posible adquisición de acciones de una emisora que implique que el comprador sea titular de cuando menos el 30.0% de las acciones con derecho a voto de dicha emisora, pero menos de un porcentaje que le permita adquirir el control de la misma, el posible comprador estará obligado a llevar a cabo una oferta pública de adquisición por el porcentaje de acciones que resulte más alto entre (i) el porcentaje del capital social que pretende adquirir, o (ii) el 10.0% de las acciones representativas del capital social en circulación de la emisora. Finalmente, en el supuesto de una posible adquisición de acciones que implique que el comprador ejerza el control de las acciones con derecho a voto de una emisora, el posible comprador estará obligado a llevar a cabo una oferta pública de adquisición por el 100.0% de las acciones representativas del capital social en circulación de dicha emisora (aunque en algunas circunstancias la CNBV puede autorizar que se lleve a cabo una oferta por menos de dicho 100.0%).

Las ofertas de compra deben realizarse al mismo precio por todos los accionistas que entreguen sus acciones, independientemente de la serie a la que pertenezcan dichas acciones. El consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría, debe emitir su opinión sobre cualquier oferta de compra que dé como resultado un cambio de control, y dicha opinión deberá tomar en consideración los derechos de los accionistas minoritarios y, en su caso, la opinión de un experto independiente.

De conformidad con la LMV, el plazo mínimo de una oferta pública de adquisición de acciones será de 20 días hábiles y la oferta deberá asignarse a prorrata entre todos los accionistas vendedores. La LMV también permite el pago de ciertas contraprestaciones en favor de los accionistas que ejerzan el control de la emisora respectiva, siempre y cuando dichos pagos se hayan revelado previamente al público, hayan sido aprobadas por el consejo de administración de la emisora y se efectúen como resultado de la celebración de convenios que impongan obligaciones de no competir u otras obligaciones similares. La LMV también incluye excepciones a los requisitos de oferta de adquisición forzosa, establece específicamente las consecuencias aplicables a los compradores que incumplan con las reglas aplicables a dichas ofertas (incluyendo la imposibilidad de ejercer los derechos derivados de las acciones respectivas y la posible nulidad de la operación, entre otras) y confiere ciertos derechos a los accionistas previos de la emisora.

La LMV establece que la adquisición de valores convertibles en acciones ordinarias o títulos que las representen, así como de títulos opcionales o instrumentos financieros derivados liquidables en especie que tengan como subyacente dichas acciones, se computarán para efectos del cálculo del porcentaje representado por cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir, directa o indirectamente, acciones de una emisora.

Obligaciones de entrega de información

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales no auditados, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Además, las emisoras están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

- un informe anual que cumpla con los requisitos generales exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- sus estados financieros trimestrales, dentro de los 20 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres del año y de los 40 días siguientes al cierre del cuarto trimestre;
- información sobre los eventos relevantes, tan pronto como éstos ocurran;
- reportes sobre reestructuras societarias tales como fusiones, escisiones, adquisiciones o ventas de activos aprobadas por la asamblea de accionistas o el consejo de administración, y
- reportes sobre las políticas y operaciones relativas al uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la sociedad, respecto de personas relacionadas.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular Única de Emisoras, la BMV reformó su reglamento interno a fin de crear el sistema electrónico de envío y difusión de información para la transmisión de la información que debe presentarse a la BMV. La Circular Única de Emisoras y el reglamento interno de la BMV exigen que las emisoras presenten a través del sistema electrónico de envío y difusión de información toda la información relacionada con cualquier evento o circunstancia relevante capaz de influir en el precio de sus acciones. Si los valores listados sufren movimientos inusitados, la BMV debe requerir a la emisora correspondiente para que informe de inmediato si conoce la causa que pudiera haber dado origen a dicho movimiento o, si la emisora desconoce la causa, para que presente una declaración a dicho efecto. Además, la BMV debe solicitar que las emisoras divulguen inmediatamente cualquier información sobre eventos relevantes cuando considere que la información disponible no es suficiente; y debe ordenar a las emisoras que aclaren la información divulgada cuando ello resulte necesario. La BMV puede solicitar que las emisoras que confirmen o nieguen los eventos relevantes divulgados por terceros, si estima que dichos eventos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV sobre los requerimientos que efectúe.

Las emisoras están obligadas a preparar y divulgar su información financiera a través del SIFIC. Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone a disposición del público inversionista toda la información financiera preparada a través del SIFIC.

La CNBV también podrá formular cualquiera de dichos requerimientos directamente a las emisoras. Las emisoras pueden diferir la divulgación de eventos relevantes, siempre y cuando (i) adopten las medidas necesarias para garantizar que la información sea conocida exclusivamente por las personas indispensables (incluyendo el mantenimiento de registros de las personas que posean información confidencial), (ii) no se trate de actos, hechos o acontecimientos consumados, (iii) no exista información en medios masivos de comunicación que induzca a error o confusión respecto del evento relevante y (iv) no existan movimientos inusitados en el precio o volumen de operación de los valores correspondientes.

De igual forma, en el supuesto de que las acciones de una emisora se coticen en la BMV y en uno o varios mercados del exterior, la emisora deberá entregar simultáneamente a la CNBV y a la BMV toda la información que deba proporcionar en los mercados del exterior de conformidad con las leyes y los reglamentos aplicables en dichas jurisdicciones.

Suspensión de la cotización

Además de las facultades conferidas a la BMV por su reglamento interno conforme a lo antes descrito, las circulares emitidas por la CNBV establecen que la CNBV y la BMV pueden suspender la cotización de las acciones de una emisora con motivo de (i) la falta de divulgación de eventos relevantes o (ii) cualquier cambio en la oferta, la demanda, el precio o el volumen negociado de dichas acciones que no sea consistente con el comportamiento histórico de las mismas y no exista información en el mercado que explique el movimiento inusitado. La BMV debe informar de manera inmediata a la CNBV y al público inversionista sobre la suspensión de dicha cotización. Las emisoras pueden solicitar que la CNBV o la BMV levanten la suspensión de la cotización siempre y cuando acrediten que las causas que dieron origen a la suspensión han quedado subsanadas y que la emisora se encuentra en total cumplimiento con los requisitos aplicables en materia de presentación de la información periódica. La BMV levantará la suspensión cuando estime que las causas que le dieron origen se revelaron adecuadamente a los inversionistas; que la emisora explicó debidamente los motivos de los cambios en la oferta, la demanda, el precio o el volumen negociado; o que las circunstancias que afectaron el precio de las acciones han dejado de existir. De aprobarse dicha solicitud, la BMV levantará la suspensión de que se trate bajo el esquema de operación que determine apropiado. En el supuesto de que la cotización de las acciones de una emisora se haya suspendido durante más de 20 días hábiles y la emisora haya obtenido el levantamiento de la suspensión sin necesidad de realizar una oferta pública, la emisora deberá divulgar a través del sistema electrónico de envío y difusión de información las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones porque se levantó la misma, antes de reiniciar operaciones.

Cuando las acciones de una emisora se coticen simultáneamente en México y el extranjero, la BMV también puede tomar en consideración las medidas adoptadas por otras bolsas de valores extranjeras en cuanto a la suspensión y el reinicio de operaciones con dichos valores.

Uso de información privilegiada; restricciones aplicables a la celebración de operaciones; y obligaciones de revelación

La LMV contiene disposiciones específicas en cuanto al uso de información privilegiada, incluyendo:

- la obligación de que las personas que cuenten con dicha información se abstengan de (i) celebrar operaciones con valores de la emisora respectiva, ya sea directa o indirectamente, cuando el precio de cotización de los valores de dicha emisora pueda verse afectado por dicha información; (ii) recomendar a terceros (salvo a quienes tengan derecho a conocer dicha información en razón de sus cargos o empleos) la celebración de las operaciones antes citadas; y (iii) celebrar operaciones con títulos opcionales e instrumentos financieros derivados que tengan como subyacente acciones emitidas por la entidad a la que pertenezca dicha información;

- la obligación de que las siguientes personas notifiquen a la CNBV las operaciones que realicen con acciones de una emisora (i) los miembros del consejo de administración de la emisora; (ii) los titulares del 10.0% o más de las acciones representativas de su capital social; (iii) los grupos de accionistas titulares del 25.0% o más de las acciones de la emisora; y (iv) cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada.

De igual forma, la LMV establece que las personas que cuenten con información privilegiada deberán abstenerse de adquirir o enajenar valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última venta o compra, respectivamente. Sujeto a ciertas excepciones, cualquier adquisición de acciones que tenga como consecuencia que el comprador sea titular de cuando menos el 10.0% pero no más del 30.0% del capital social de la emisora, deberá notificarse a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición.

Cualquier adquisición de acciones por una persona que cuente con información privilegiada, que implique que dicha persona sea titular de un 5.0% o más adicional del capital social de la emisora, también deberá notificarse a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición. Algunas de las personas que cuenten con información privilegiada también deberán notificar a la CNBV sobre las compras o ventas de acciones efectuadas en un periodo de tres meses o cinco días y que excedan de ciertos montos mínimos. La LMV también establece que los valores convertibles, los títulos opcionales y los instrumentos financieros derivados deberán tomarse en consideración para la determinación de estos porcentajes.

Disposiciones tendientes a impedir la adquisición del control de las emisoras

La LMV permite que las emisoras incluyan en sus estatutos ciertas disposiciones tendientes a impedir que terceras personas adquieran el control de las mismas, siempre y cuando la inclusión de dichas disposiciones:

- sea aprobada por la asamblea de accionistas y ningún accionista o grupo de accionistas que represente el 5.0% o más del capital social vote en contra de las mismas; y
- no (i) excluyan a un determinado accionista o grupo de accionistas, (ii) limiten en forma absoluta la posibilidad de llevar a cabo un cambio de control, y (iii) contravengan las disposiciones legales aplicables a las ofertas públicas de adquisición o desconozcan los derechos económicos inherentes a las acciones pertenecientes al adquirente.

i) 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.

3) 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.

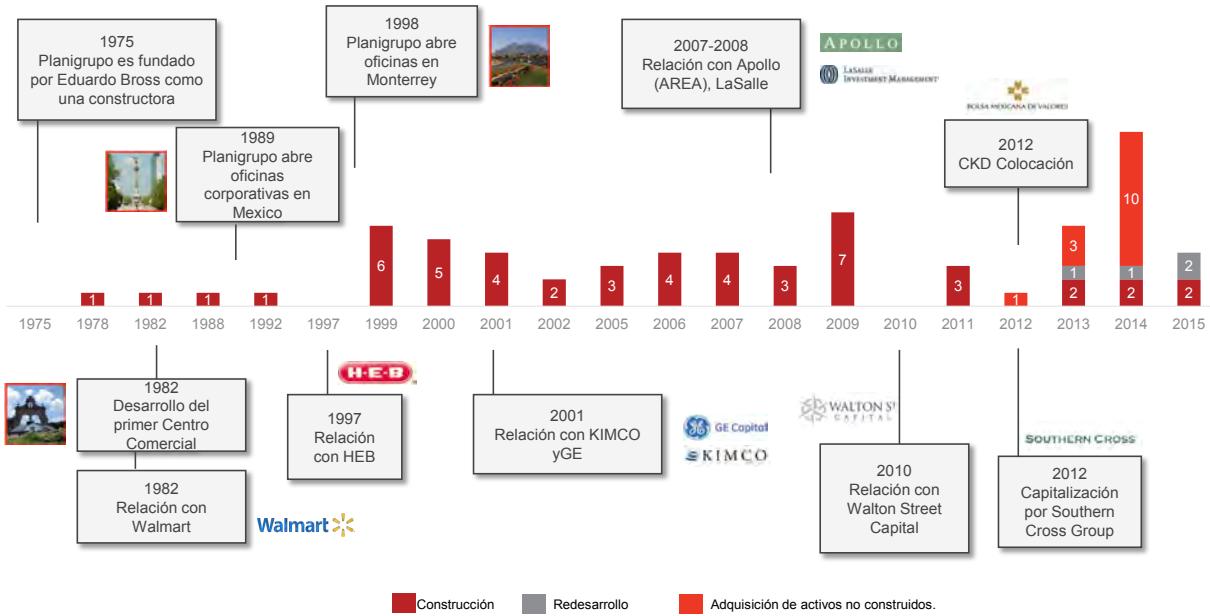
Originalmente, Planigrupo comenzó como una compañía enfocada en el diseño para la construcción de proyectos residenciales y obras específicas para clientes institucionales. A finales de los años 70 Planigrupo estaba especializada en el desarrollo de proyectos de urbanización a gran escala, fue con el 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 de Pesos, 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.

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



Información Corporativa

Antes de o al momento en que se lleve a cabo la Oferta, seremos 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 Prospecto.

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.

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:

- cuando el área de búsqueda encuentra un terreno que cuente con características que pudieran interesarles a una o más tiendas ancla;
- 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 de esta área 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 marzo de 2016 con nuestras tiendas ancla es de 14.4 años y con todos nuestros arrendatarios es de 9.8 años. A esa misma fecha, el plazo promedio ponderado por GLA de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla era de 5.5 años y con todos nuestros arrendatarios era de 2.2 años.

Al 31 de marzo de 2016, aproximadamente el 86.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y 13.7% en dólares. Las rentas son generalmente pagaderas en forma mensual, y se ajustan anualmente conforme al INPC en México o al “Consumer Price Index” (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 actualizarse 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 destino 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 marzo de 2016, 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 cobrarlas. Al 31 de marzo

de 2016, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con más de 60 días de vencimiento pero menos de 90 días representaban el 3.1%, mientras que aquellas con más de 90 días de vencimiento representaban el 7.7%.

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”.

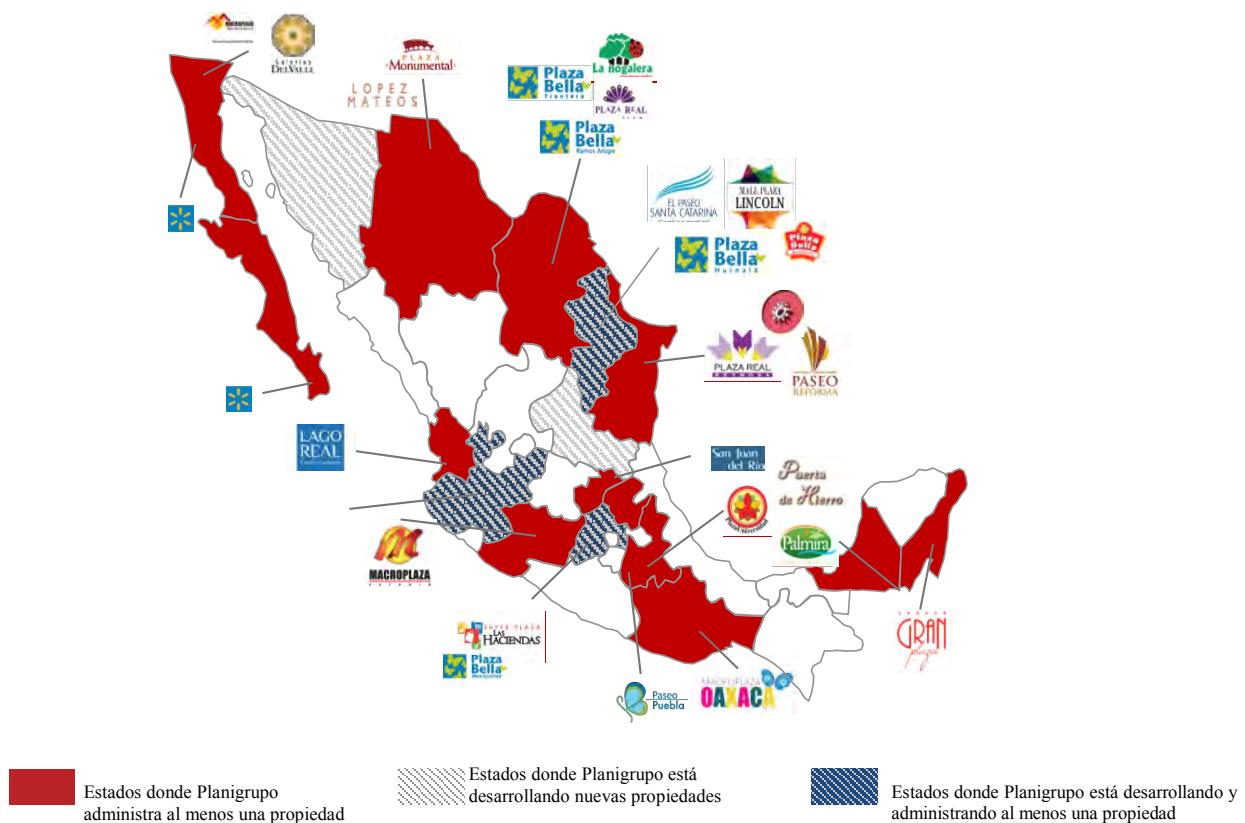
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

(i) Actividad principal

Información General

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 30 centros comerciales y participaciones no controladoras en 4 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 29 de los cuales operamos actualmente y cinco de los cuales también somos propietarios y están en construcción, somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 29 centros comerciales en operación tienen un GLA Total de aproximadamente 708,000 m² y conjuntamente con nuestras cinco propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro GLA Total a aproximadamente 786,000 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 complejos de salas de cine. Al 31 de marzo de 2016 contábamos con más de 1,900 arrendamientos, concentrados con más de 1,100 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.

El siguiente mapa muestra nuestras propiedades en operación y las propiedades en construcción ubicadas en 18 estados en México:



Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad

Estados donde Planigrupo está desarrollando nuevas propiedades

Estados donde Planigrupo está desarrollando y administrando al menos una propiedad

Fuente: Planigrupo

Al 31 de marzo de 2016, éramos propietarios de una participación de control respecto de 30 propiedades y manteníamos participaciones minoritarias en cuatro propiedades adicionales, todas las cuales operamos. De estas 34 propiedades, 29 están en operación (incluyendo tres propiedades que actualmente se encuentran en proceso de remodelación) y cinco en etapa de construcción. De nuestras 29 propiedades en operación, 27 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y dos 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.

Durante nuestros 40 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 29 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 22 centros comerciales anclados por algún formato de tienda Walmart y 5 centros comerciales en operación anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 8 centros comerciales y complejos Cinépolis en 8 centros comerciales. 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, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, The Home Depot, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's, Starbucks y sus respectivas afiliadas. Al 31 de marzo de 2016, contábamos con más de 1,900 contratos de arrendamiento concentrados con más de 1,100 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas los cuales representan el 23.3% y 16.0% de nuestro GLA Total e ingresos.

Durante nuestros 40 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de empatar en la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables. Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 63 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.5 millones de m² de GLA. Al 31 de diciembre de 2014, de los aproximadamente 669 centros comerciales en operación en México, nosotros hemos desarrollado 51 propiedades, lo cual representa cerca de 7.6% del total y nos convierte en uno de los principales desarrolladores comerciales en el país. 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 haciéndonos uno de los desarrolladores predilectos para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la ubicación y la calidad de construcción de nuestras propiedades, en combinación con nuestra experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas con muchos de nuestros arrendatarios, lo que se ha traducido en una alta tasa de retención. Al 31 de marzo de 2016, las propiedades en operación (sin incluir propiedades en construcción) en las que teníamos participación, contaban con un GLA Total de aproximadamente 708,000 m², del cual 92.1% estaba arrendado.

Al 31 de marzo de 2016, aproximadamente 86.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y 13.7% estaban denominados en dólares, mientras que a esa misma fecha no contábamos con deuda denominada 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 "U.S. Consumer Price Index" (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) a nuestra elección. 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 marzo de 2015, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por GLA) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 2.2 años y con nuestras tiendas ancla era de 5.5 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario combinado al 31 de marzo de 2016 para cada propiedad.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Al 31 de marzo de 2016					Al 31 de marzo de 2016		
					No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Valor de avalúo de CBRE (Ps.) ⁽³⁾	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	214	65,065	9.4%	76%	1,100,000,000	19,269,124	2.0%	14,251,656
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	131	35,694	5.2%	97%	770,000,000	20,036,102	2.0%	15,234,168
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	diciembre 2014	115	35,857	5.2%	96%	668,000,000	16,348,322	1.7%	12,402,725
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	207	37,605	5.5%	97%	675,000,000	18,353,410	1.9%	13,480,834
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	116	29,736	4.3%	89%	480,000,000	13,148,040	1.3%	9,023,963
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	112	41,889	6.1%	98%	650,000,000	14,834,556	1.5%	11,922,220
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	116	26,643	3.9%	83%	555,000,000	15,241,278	1.6%	11,156,371
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	88	27,332	4.0%	98%	595,000,000	14,809,392	1.5%	12,533,987
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	152	40,960	5.9%	92%	516,000,000	16,147,916	1.7%	12,427,679
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	83	16,390	2.4%	94%	515,000,000	11,356,974	1.2%	8,889,175
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	131	32,422	4.7%	88%	335,000,000	9,888,601	1.0%	7,275,619
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	113	26,191	3.8%	100%	340,000,000	11,181,920	1.1%	7,523,599
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	51	16,267	2.4%	93%	330,000,000	8,143,925	0.8%	6,313,850
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	92	17,138	2.5%	93%	300,000,000	7,564,900	0.8%	5,459,237
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	74	22,439	3.3%	94%	215,000,000	6,283,500	0.6%	4,442,588
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	83	16,392	2.4%	90%	260,000,000	5,943,157	0.6%	3,924,191
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2007	mayo 2013	111	18,561	2.7%	84%	228,000,000	6,027,533	0.6%	4,410,875
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	julio 2014	88	26,347	3.8%	100%	553,000,000	15,294,675	1.6%	12,686,111
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	30	7,478	1.1%	87%	108,000,000	2,694,537	0.3%	1,669,640
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	68	15,607	2.3%	81%	162,000,000	3,664,202	0.4%	2,463,365
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	18	16,271	2.4%	100%	125,000,000	2,659,479	0.3%	2,115,163
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	1	9,891	1.4%	100%	245,000,000	4,605,816	0.5%	4,407,481
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	1	9,939	1.4%	100%	132,000,000	2,487,099	0.3%	2,404,355
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	diciembre 2013	17	10,746	1.6%	98%	200,000,000	4,626,158	0.5%	3,695,262
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	12	8,748	1.3%	92%	107,300,000	2,909,107	0.3%	2,052,059
Paseo Alcalde ⁽¹⁾	Jalisco	N/A	-	N/A	12,006	1.7%	-	165,000,000	0	0.0%	-	
Macroplaza San Luis ⁽¹⁾	San Luis Potosí	N/A	-	N/A	19,820	2.9%	-	280,000,000	0	0.0%	-	
Paseo Solidaridad ⁽¹⁾	Sonora	N/A	-	N/A	13,084	1.9%	-	115,000,000	402,288	0.0%	-	
Paseo Hipódromo ⁽¹⁾	Edo. México	N/A	-	N/A	7,668	1.1%	-	205,000,000	0	0.0%	-	
Urban Village Garza Sada ⁽¹⁾	Nuevo León	N/A	-	N/A	25,000	3.6%	-	N/A	0	0.0%	-	
TOTAL CONTROLADORAS					2,224	689,187	100.0%	-	10,929,300,000	253,922,011	26.0%	192,166,176

(1) Centros comerciales en desarrollo. Ver sección "Descripción del Negocio – Propiedades en Desarrollo"

(2) Propiedades en inversión a costo histórico.

(3) El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Dicho valor de avalúo ha sido incluido en el presente Prospecto únicamente como referencia, y no podemos garantizar el mismo sea exacto o completo. Esta valuación puede no ser indicativa de o comparable con valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos. No podemos asegurar que el valor real de las propiedades es consistente con el valor de avalúo incluido en el presente Prospecto. Ver sección "Presentación de Cierta Información Financiera – Valuación de las Propiedades".

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Al 31 de marzo de 2016					Al 31 de marzo de 2016		
				No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Valor de avalúo de CBRE (Ps.) ⁽²⁾	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macrolaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	183	54,883	7.7%	97%	1,850,000,000	20,013	96.0%	16,515
Macrolaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	2008	35	17,559	2.5%	94%	256,000,000	292	1.4%	225
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2011	2011	29	15,342	2.2%	90%	147,000,000	408	2.0%	295
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	15	9,029	1.3%	85%	93,000,000	126	0.6%	18
TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA				262	96,813	13.70%		2,346,000,000	20,839	100.0%	17,053
TOTAL INGRESOS								253,942,850⁽¹⁾			

⁽¹⁾ Corresponde a la suma de los ingresos por arrendamiento de las propiedades en las cuales tenemos una participación controladora y los ingresos por arrendamiento de aquellas propiedades en las que tenemos una participación no controladora.

⁽²⁾ El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Dicho valor de avalúo ha sido incluido en el presente Prospecto únicamente como referencia, y no podemos garantizar el mismo sea exacto o completo. Esta valuación puede no ser indicativa de o comparable con valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos. No podemos asegurar que el valor real de las propiedades es consistente con el valor de avalúo incluido en el presente Prospecto. Ver sección "Presentación de Cierta Información Financiera – Valuación de las Propiedades"

Adicionalmente, teníamos una participación no controladora y administrábamos los siguientes centros comerciales al 31 de marzo de 2016, los cuales tuvieron una utilidad neta total de Ps.31.7 millones por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 y una utilidad neta total de Ps.145.5 millones por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016. Nuestras ganancias correspondientes a participaciones no controladoras en estos centros comerciales fue de Ps.11.3 millones y Ps.56.7 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 minoritarias por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2016:

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m ²)	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)
					2015 (miles de Ps.)	2016 (miles de Ps.)		2016 (miles de Ps.)	2016 (miles de Ps.)	
Macrolaza Insurgentes	Baja California	2007	54,875	40.0%	141,100		56,440	27,569		11,028
Macrolaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	17,559	5.0%	2,458		123	2,274		114
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2011	15,342	10.0%	1,542		154	1,424		142
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,031	5.0%	365		18	444		22
TOTAL MINORITARIAS			96,807		145,465		56,735	31,711		11,306

Valor de nuestro portafolio

Al 30 de septiembre de 2015, el avalúo de valor de mercado agregado, o en ciertos casos, el costo histórico del portafolio de centros comerciales en los que teníamos participación controladora o minoritaria era de Ps.13,287.3 millones. Estos avalúos fueron realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015. Dicho valor incluye los centros comerciales en Macroplaza Insurgentes, Macroplaza Estadio Morelia, Plaza Bella Frontera y Plaza Bella Ramos Arizpe, en los cuales tenemos una participación no controladora.

Nuestras Fortalezas Competitivas.

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad

Con participaciones en 29 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 708,000 m², somos uno de los propietarios más grandes de centros comerciales en México. La ocupación del portafolio de nuestras propiedades en operación al 31 de marzo de 2016, era de aproximadamente 93.9%, o de 92.1% excluyendo propiedades en remodelación. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos B- y C (según dichos términos han sido definidos por la AMAI), los cuales representan aproximadamente al 80.0% de la población. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 18 estados y en más de 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana y Cancún. 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 2014 nuestras propiedades registraron aproximadamente 74.8 millones de visitantes; mientras que por el periodo de doce meses terminado el 31 de marzo de 2016, en relación con las mismas tiendas, el número de visitantes fue de aproximadamente 113.1 millones, lo que representó un incremento del 66.0%. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados en México en los que operamos, representan aproximadamente el 53.0% 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.

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos tres años, hemos desarrollado o adquirido 31 centros comerciales, con un incremento promedio de GLA Total de 24.2% para cada año. Esperamos que el grupo de propiedades que hemos identificado para futuros proyectos también contribuya a un fuerte crecimiento y represente un potencial para generación de flujo de efectivo estable en el futuro. Actualmente contamos con cinco proyectos en construcción. El GLA a ser desarrollado por estos proyectos es de aproximadamente 78,000 m² y creemos que sujeto a la finalización exitosa de la etapa de construcción, entre otros factores, dichos proyectos nos ayudarán a generar NOI substancial adicional por año, una vez que las nuevas propiedades se hayan estabilizado. Adicionalmente, hemos firmado contratos con arrendatarios de tiendas ancla para todos estos proyectos que representan el 68.9% del GLA agregado y también esperamos sujeto a la finalización exitosa de la etapa de comercialización, que las propiedades tengan una tasa de ocupación de 86.0% en promedio al momento de la apertura. Los arrendatarios ancla que se espera tener para estas propiedades incluyen a Walmart, HEB, Cinemex, Casa Ley, entre otros. Uno de estos desarrollos se espera que marque el comienzo de nuestra relación de negocios con Casa Ley, una de las cadenas de autoservicio líder en diferentes regiones clave en México, y una relación que esperamos fortalecer a futuro. Estimamos que la mayoría de estos proyectos se encuentre en operación hacia el final de 2016.

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. Con el fin de continuar con nuestra trayectoria de crecimiento, estamos analizando más de 40 propiedades potenciales que hemos identificado y de los cuales algunos pueden ser seleccionados para su futuro desarrollo o adquisición en los próximos 24 y 36 meses.

Base atractiva de arrendatarios con alta calidad crediticia

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 marzo de 2016, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 76.0% 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, Coppel y Famsa. Nuestras estrechas relaciones con arrendatarios de alto nivel, nos permiten desarrollar propiedades que están alineadas con 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. Adicionalmente 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 funciona como evidencia de su experiencia positiva con nosotros y nos permite realizar elecciones administrativas y de control en forma más eficiente. Somos un desarrollador líder para nuestros arrendatarios de tiendas anclas más importantes, HEB y Walmart, para quienes representamos uno de los más grandes propietarios y desarrolladores de GLA Total. Al 31 de marzo de 2016, teníamos más de 1,900 contratos de arrendamiento concentrados con más de 1,100 arrendatarios de los cuales únicamente Walmart, considerando las tiendas bajo todos sus formatos, representan el 23.3% y 16.0% de nuestro GLA Total e ingresos, respectivamente, y ningún otro arrendatario, de manera individual representa más del 10.0% de nuestro GLA Total e ingresos.

La inversión significativa y disciplinada de capital posiciona nuestro portafolio como líder en el mercado

Nuestras propiedades se caracterizan principalmente como un portafolio joven de propiedades estabilizadas, con una edad promedio de ocho años. Mientras que nuestros activos están en muy buena condición física, contamos con un enfoque disciplinado con respecto a gastos de capital, reflejado en nuestras continuas inversiones proactivas 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. Entre 2012 y al 31 de marzo de 2016, hemos invertido aproximadamente Ps.1,730 millones en actividades de desarrollo y remodelación en nuestro portafolio, excluyendo gastos generales de operación y mantenimiento. El desarrollo de Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad and Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional. Actualmente tenemos dos propiedades bajo remodelación, Mall

Plaza Lincoln y Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), en las que hemos invertido durante 2015 y esperamos invertir durante 2016 aproximadamente Ps.216 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 fuerte experiencia en todos los aspectos de desarrollo y operación comercial, lo que nos permite concentrarnos en todas las etapas del desarrollo de propiedades. Nuestra plataforma opera a través de cinco divisiones clave que incluyen 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. 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. A diferencia de otros participantes en el mercado que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, con nuestra plataforma internalizada 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. 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 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 40 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 en conjunto para los 10 ó 15 centros comerciales o tiendas, respectivamente, dependiendo del tamaño y la complejidad de los proyectos. Hemos desarrollado 8 centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo. Creemos que podemos administrar hasta nueve centros comerciales adicionales, lo que puede representar aproximadamente 150,000 m² de GLA adicionales, sin incurrir en costos significativos asociados a la contratación de empleados, tecnologías de la información, infraestructura o gastos administrativos y generales. Todas estas capacidades destacan la alta ventaja operativa que está incorporada en nuestra plataforma y que es difícil de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

Aunque creemos que hay espacio suficiente para el crecimiento interno y que nuestros esfuerzos a corto plazo se concentrarán en el fortalecimiento de nuestra portafolio en México, creemos que la organización como una empresa pública (en comparación con otras formas de organización corporativa que pueden limitar el tipo y la ubicación de las inversiones) con nuestra infraestructura de tecnologías de la información (incluyendo el software de SAP), tecnología de punta para la localización y análisis de nuevos proyectos, procesos internos organizado, entre otros, nos darán la posibilidad de expandir nuestro negocio más allá de México en otros países en América Latina en los años por venir. Creemos que nuestro equipo directivo y nuestros empleados pueden desempeñarse por encima del mercado con respecto a la zonificación ambiental y la auditoría legal y regulatoria necesaria para penetrar en otros mercados, y creemos que tenemos la experiencia necesaria para crear equipos locales para apoyar a nuestra administración en la adquisición, diseño, desarrollo y operación de dichos activos. Creemos que la cooperación o alianza con socios locales añadiría valor a los conocimientos de nuestro equipo directivo de los mercados internacionales en estos esfuerzos.

Nuestras oficinas corporativas se encuentran en la Ciudad de México, México, aunque gran parte de nuestro equipo operativo se encuentra ubicado en la Ciudad de Monterrey, México y adicionalmente, contamos con una oficina de administración en cada una de las propiedades que administramos, lo que creemos que nos permite identificar las necesidades de nuestros arrendatarios y proveer soluciones a sus problemas en forma rápida y eficiente; de igual forma, nos ha permitido fortalecer las relaciones con nuestros clientes y entender las condiciones en las regiones en las que operamos a fin de identificar oportunidades potenciales de desarrollo.

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

Nuestra administración incluye siete funcionarios clave que tienen una experiencia combinada de aproximadamente 120 años en el negocio. 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, desarrollarlas 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 40 años de experiencia en el sector. Elliott Mark Bross Umann, nuestro Director General, tiene más de 18 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 nuestro 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 51 centros comerciales y actualmente está desarrollando cinco propiedades, con un GLA de aproximadamente 900,000 m² y ha adquirido 25 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 652,000 m² con un valor total de aproximadamente Ps.8,500 millones. Al 31 de diciembre de 2010, contábamos con 25 propiedades en administración con 700,000 m² de GLA Total, y a la fecha del presente Prospecto, somos propietarios y administramos 25 propiedades, tenemos participaciones minoritarias y administramos 4 propiedades adicionales y somos propietarios de 5 propiedades en construcción, con aproximadamente 786,000 m² de GLA Total.

Muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano son las exitosas asociaciones que hemos cultivado a lo largo del tiempo con inversionistas institucionalizados 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.

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 que mantendremos después de llevada a cabo la Oferta), 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 prácticas societarias y auditoría en el que participan nuestros miembros independientes.

Nuestra estructura de administración interna y la participación de nuestro Presidente del Consejo de Administración, Director General y Director de Desarrollo 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 convertirnos en 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 que ofrece el momento positivo por el que atraviesa 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 productos y servicios en su clase.

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

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 tomando ventaja de las oportunidades del mercado. Creemos que nuestra plataforma escalable nos permite desarrollar nuevas propiedades y administrar nuevas propiedades sin incurrir en gastos adicionales generales y administrativos 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.

La 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 oportunista 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.

También procuramos adquirir propiedades con potenciales oportunidades de administración y sinergias operacionales que creemos que la experiencia en la administración de propiedades puede hacer crecer el NOI al disminuir los gastos operativos.

Normalmente, preferimos adquirir propiedades ancladas por supermercados con arrendatarios cuyo ingreso esté respaldado por un buen historial crediticio. No hemos adquirido centros comerciales no anclados o proyectos de uso mixto con un pequeño componente comercial. Generalmente, nuestro objetivo son los segmentos de mercado B- y C-, sin embargo, estamos desarrollando propiedades en los segmentos medio y alto, lo que ha aumentado nuestra experiencia en desarrollar y potencialmente adquirir 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.

(ii) Canales de distribución

Favor de referirse a la sección “La Emisora - Descripción del negocio - Principales clientes” del presente Prospecto. 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 Prospecto, 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. Actualmente 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 generar flujos de efectivo estables.

Actualmente mantenemos 18 centros comerciales anclados por algún formato de tienda Walmart, seis anclados por algún formato de HEB, y a su vez contamos con complejos de salas de cine de Cinemex en 10 centros comerciales y de Cinépolis en siete centros comerciales. Nuestros clientes incluyen a HEB, Walmart, Chedraui, Soriana, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis, Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, The Home Depot, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC Banco, Santander, Scotiabank, McDonald's y Starbucks, o sus respectivas afiliadas, entre otros. Al 31 de marzo de 2016, teníamos celebrados más de 1,900 contratos de arrendamiento con más de 1,100 arrendatarios y ningún grupo empresarial representaba más del 10.0% de nuestro GLA Total, excepto por Walmart, considerando todos sus formatos de tienda, que representaba el 23.3% de nuestro GLA Total a dicha fecha.

A continuación se encuentra una lista de los principales clientes de Planigrupo en términos de SBA Total e ingresos por arrendamiento al 31 de marzo de 2016:

Arrendatario ⁽¹⁾	SBA Total ⁽²⁾ m ²	Porcentaje de SBA Total ⁽²⁾	Ingresos por arrendamiento anual (Ps.)	Porcentaje del total de ingresos por arrendamiento
Walmart⁽³⁾	100,701	14.2%	107,045,537	10.4%
HEB	43,574	6.0%	61,584,386	6.0%
Bodega Aurrera⁽³⁾	38,056	5.4%	30,036,119	2.9%
Home Depot	37,215	5.0%	19,308,162	1.9%
Cinemex	26,411	4.0%	26,341,581	2.5%
Cinépolis	29,802	4.0%	41,651,793	4.0%
Suburbia⁽³⁾	17,128	2.4%	23,387,723	2.3%
Famsa	16,557	2.0%	22,663,824	2.2%
Soriana	13,990	2.0%	9,648,720	0.9%
Coppel	12,497	2.0%	23,743,054	2.3%
Sam's⁽²⁾	8,939	1.3%	5,337,624	0.5%
Office Depot	7,609	1.0%	11,052,761	1.1%
Chedraui	7,403	1.0%	6,559,120	0.6%
Mi Tienda del Ahorro	-	0.0%	-	0.0%
Best Buy	5,747	1.0%	8,700,943	0.8%

Elektra	4,225	1.0%	5,897,247	0.6%
Sanborn's	3,733	1.0%	4,549,804	0.4%
Office Max	1,450	0.0%	1,739,125	0.2%
Total	375,037	53.0%	409,247,524	40.0%

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

(2) El SBA Total representa el área total del centro comercial con intención de nuestro porcentaje de participación.

(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 desarrolle 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 el artículo 22 de la Ley Federal de Extinción de Dominio, nuestras propiedades pueden ser expropiadas 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 Prospecto. 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 LGEPA 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 contamos 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 estado 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 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 marzo de 2016, la Compañía cuenta con tres subsidiarias, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V., Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V. y Diseño 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 325 empleados. 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 Prospecto.

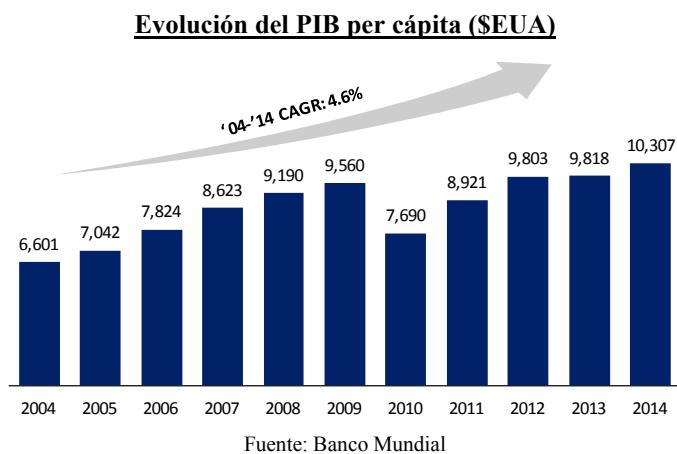
(viii) Información del mercado

Panorama Macroeconómico de México

De acuerdo con el Banco Mundial, México es la segunda economía más grande en América Latina y décimo cuarta en el mundo, con un PIB nominal de 1,300 billones de dólares en el 2014. 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 43.7% en el 2014, de acuerdo con estimados del Fondo Monetario Internacional, que se ha traducido en tasas de interés moderadas y un aumento de la calificación crediticia. Adicionalmente, de acuerdo con el Banco Mundial, México es el onceavo país más poblado del mundo con aproximadamente 124 millones de habitantes. México es uno de los países con el mayor número de tratados de libre comercio en todo el mundo, con 11 tratados de libre comercio con 46 países diferentes.

De acuerdo con la Secretaría de Economía de México, aproximadamente el 80.0% de las exportaciones de México en 2014, un componente importante del PIB nacional, fueron destinadas a los Estados Unidos, 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, adicionalmente la estabilidad y expectativas de la economía americana está beneficiando el crecimiento de ciertas industrias que son clave para la economía mexicana (sector manufacturero y automotriz).

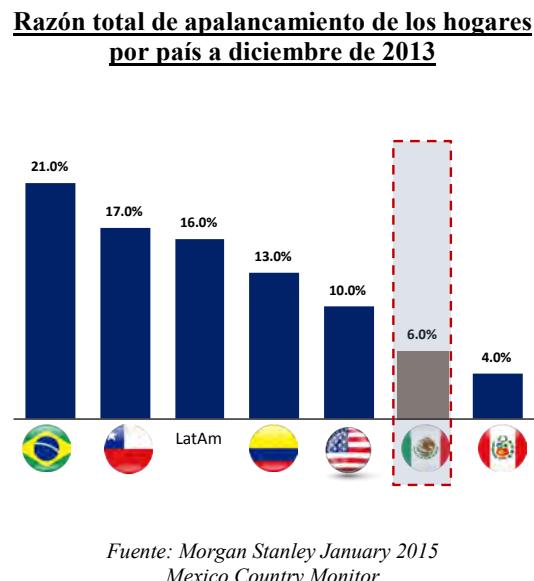
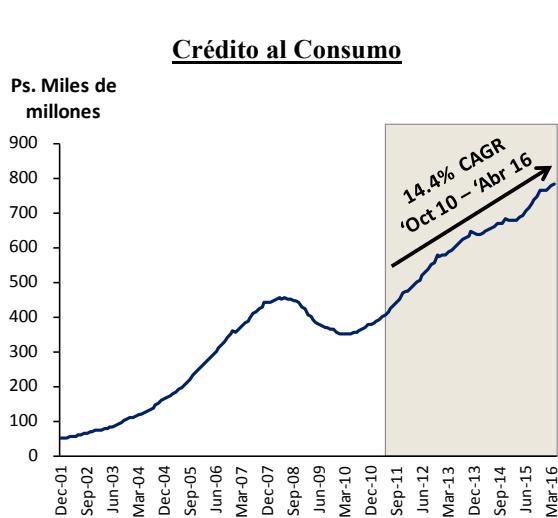
La siguiente gráfica muestra la evolución del PIB mexicano per cápita durante los últimos diez años, en dólares de los Estados Unidos de América:



Como señala la ANTAD, las ventas minoristas en México han mostrado una mejoría significativa desde comienzos de 2015 apoyadas por una tendencia a la alza en la confianza del consumidor desde inicios de 2014, una sólida creación de empleo en el sector formal y a la recuperación en el envío de remesas de Estados Unidos desde finales de 2013, esto último en gran parte gracias a la mejora en la economía de ese país y principalmente a la recuperación en el sector de construcción.

De acuerdo con cifras de la CNBV, el crédito al consumo ha observado un incremento a una tasa de crecimiento anual compuesto promedio de 14.4% desde octubre de 2010 a abril de 2016, lo cual ha contribuido al incremento en las ventas minoristas, sin embargo, a pesar de dicho crecimiento favorable el nivel de servicio de la deuda al finalizar el año 2013, es decir, el monto que se destina al pago de deuda e intereses como porcentaje del ingreso mensual entre los consumidores mexicanos es uno de los más bajos de la región, ubicándose en 21.0%; mientras que el nivel de endeudamiento de los hogares mexicanos se ubica en 14.0% de ingreso disponible.

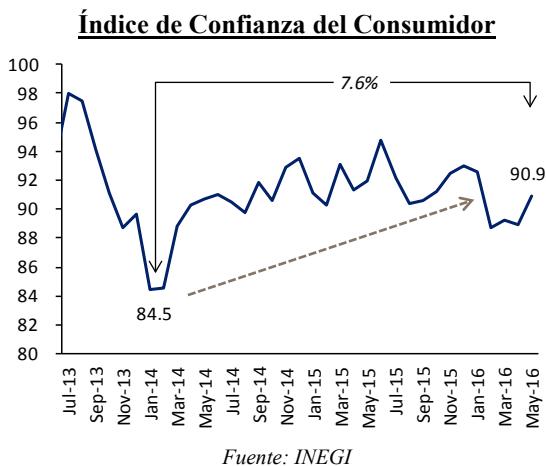
Los siguientes diagramas muestran el crecimiento anual del crédito al consumo durante los últimos 15 años y medio, la tasa de crecimiento anual compuesto de octubre de 2010 al mes de abril de 2016, así como el porcentaje de servicio de la deuda que destinan los mexicanos en comparación con algunos países de América Latina y E.E.U.U., a diciembre de 2013.



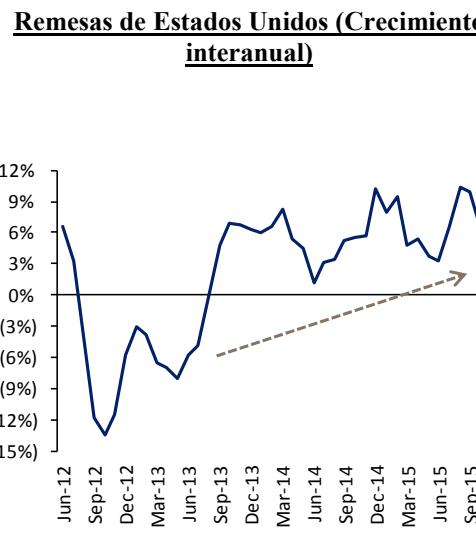
Se espera que el paquete de reformas estructurales aprobadas entre 2013 y 2014, en proceso de implementación, impulsen a la economía mexicana al crear un entorno más competitivo. Las políticas contenidas en estas reformas promueven la inversión extranjera directa, la apertura del sector energético a la inversión extranjera, refuerzan el sistema financiero, buscan mejorar la recolección de impuestos y crear un entorno favorable para los trabajadores y empleadores

Como consecuencia de la reforma a la Ley Federal del Trabajo aprobada a finales de 2012, se percibe mayor flexibilidad en el mercado laboral, observando que se ha reducido el costo de contratar trabajadores, el ritmo de crecimiento constante en la creación de empleo formal, definido como aquellos empleos registrados ante el IMSS, el cual ha superado la creación de empleo en general, lo cual sugiere un incremento en la formalización de las actividades económicas de la población mexicana, la cual está asociada con mayor productividad, lo que a su vez se estima que se traduzca en un incremento en el ingreso disponible y en la bancarización de la población.

Las siguientes gráficas muestran, por una parte, la evolución del índice de confianza del consumidor en México desde julio de 2013 hasta mayo 2016, y por el otro, la relación entre la tasa de desempleo en México y el número de personas afiliadas al IMSS por el periodo comprendido entre los meses de junio de 2008 y abril 2016:



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 períodos que se indican:

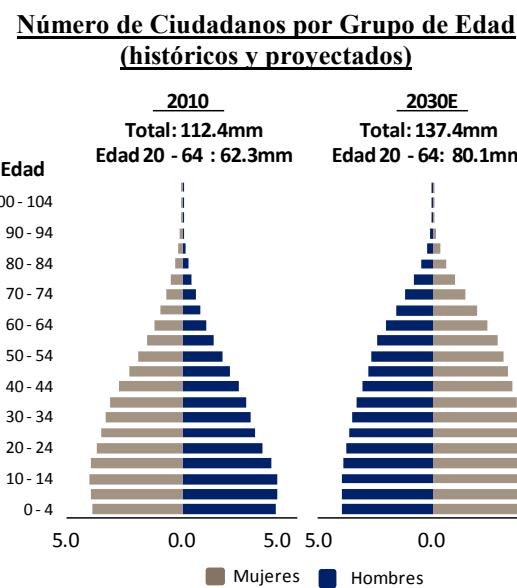


Los datos proporcionados por el último censo realizado en 2010 también señalan que México es un país joven, ya que cerca del 50.0% del total de la población tenía menos de 25 años. Esta realidad demográfica presenta una oportunidad en términos de consumo interno ya que se estima que la población joven 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 62 millones en 2010 a aproximadamente 80 millones en 2030.

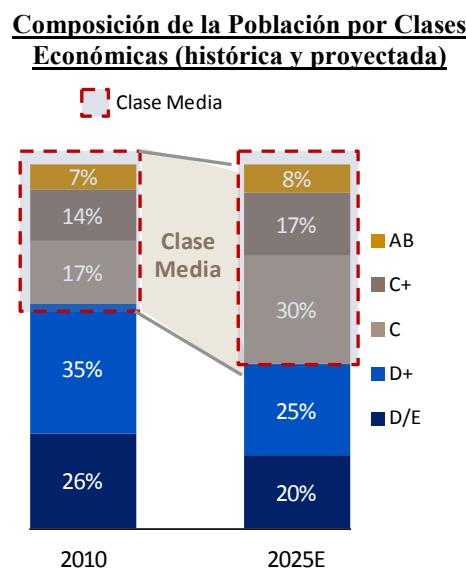
Aunado al aumento estimado en la fuerza laboral y la expansión en el ingreso per cápita, la AMAI predice que para el 2025, aproximadamente el 55.0% de la población se ubicará dentro de la clase socioeconómica

clasificada como media, contra aproximadamente el 38.0% en 2010 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.

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.

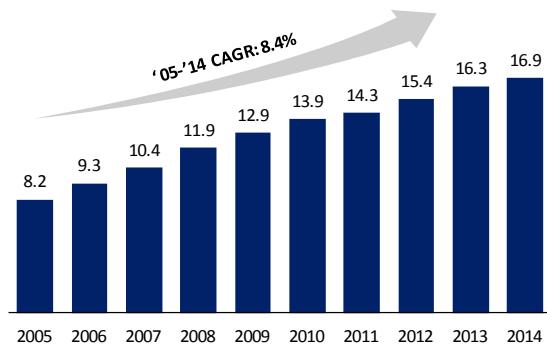
La Industria de Centros Comerciales en México

En el reporte “Centros Comerciales en México: Indicadores” preparado por MAC Arquitectos Consultores, se estima que en 2014 México contaba con aproximadamente 16.9 millones de m² de SBA Total, distribuidos en poco más de 669 centros comerciales y con una densidad de 92 m² por cada mil habitantes. De acuerdo con datos de Cushman & Wakefield, dicha densidad es relativamente baja en comparación con otros países desarrollados como Estados Unidos de América, Alemania, el promedio en países de la Unión Europea e incluso menor a Chile.

De acuerdo con el reporte antes mencionado de MAC Arquitectos Consultores, el área rentable en México ha crecido a un ritmo promedio de 8.4% en el periodo que comprende de 2005 a 2014. Tan sólo del 2009 al 2014, México añadió 4.0 millones de m² de área rentable y 135 nuevos centros comerciales. De acuerdo con el reporte “Global Shopping Center Development Report” publicado por Cushman & Wakefield, la actividad en el desarrollo de centros comerciales durante 2012 y 2013 fue impulsado principalmente por Estados Unidos, Rusia, Brasil, México, India y China, representando la mayoría del área rentable añadida y se espera que estos países continúen siendo líderes en el desarrollo de centros comerciales y contribuirán con la mayor parte del nuevo espacio completado hasta el 2016.

La siguiente gráfica muestra la evolución del área rentable en centros comerciales en México durante los últimos nueve años:

Evolución del área rentable de centros comerciales en México (millones de m²)

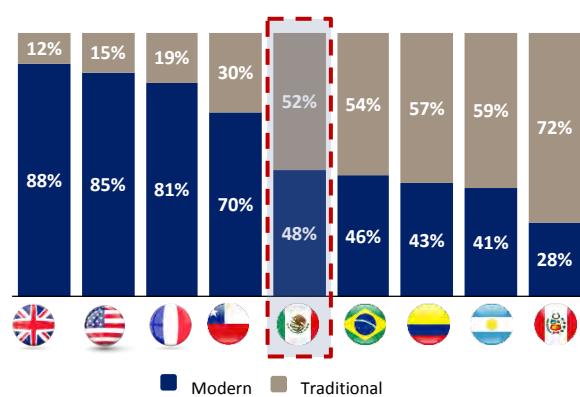


Fuente: MAC Arquitectos Consultores

El comercio minorista en México en su mayoría se desarrolla a través del canal tradicional o no formal, representando éste el 52.0% de los comercios de acuerdo con la ANTAD, los cuales en su mayoría son mercados sobre ruedas que se denominan “tianguis”, sin embargo, el reciente crecimiento de las cadenas minoristas departamentales, así como la inversión de compañías internacionales y locales en el sector de centros comerciales, se ha ido reemplazando la economía informal.

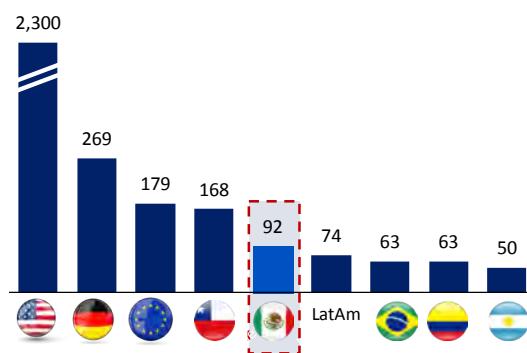
Las siguientes gráficas muestran el porcentaje de distribución entre centros comerciales de canal tradicional y moderno en México a diciembre de 2013, Reino Unido, Estados Unidos de América y algunos países de Latinoamérica, así como el número de m² por cada mil habitantes en México, Estados Unidos, Alemania, la Unión Europea y otros países de Latinoamérica a noviembre de 2014:

Comercio Moderno vs Tradicional a diciembre de 2013



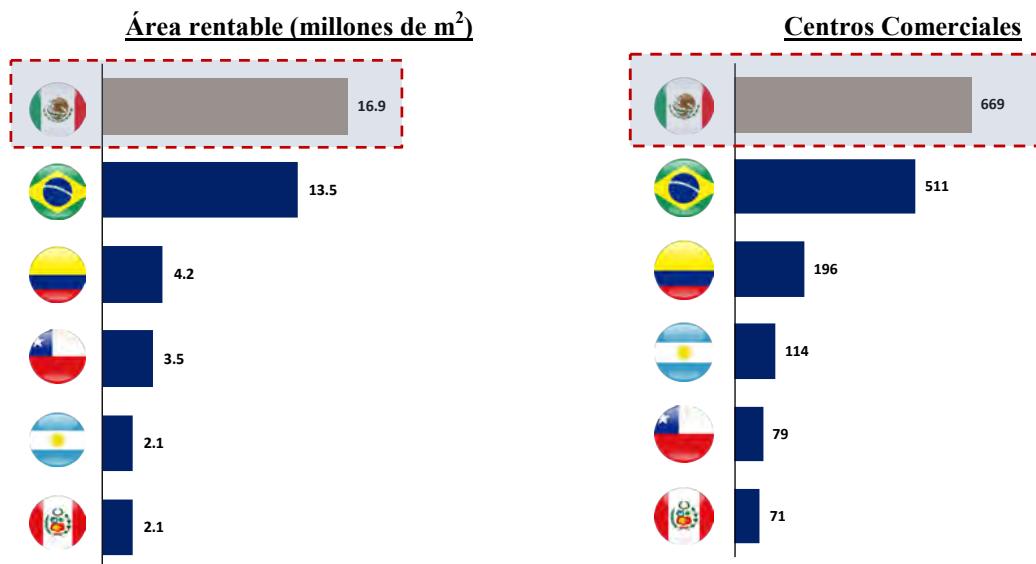
Fuente: ANTAD, Euromonitor

Centros Comerciales (m²) por cada 1,000 habitantes



Fuente: Cushman & Wakefield

Las siguientes gráficas muestran el área rentable en millones de m² y el número de centros comerciales existentes en México, en comparación con algunos países de Latinoamérica al año 2014.



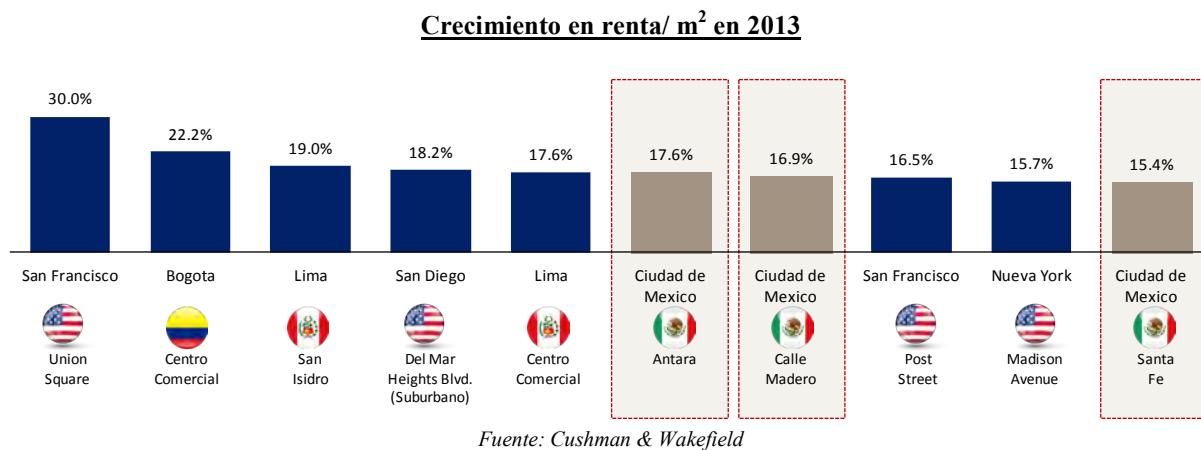
Fuente: Cushman & Wakefield, MAC Arquitectos Consultores, International Council of Shopping Centers, Acecolombia

En 2013 la desaceleración en Latinoamérica ocasionó un cambio en la confianza de los inversionistas hacia la región, en especial Brasil. Como consecuencia de lo anterior, el volumen de inversión en centros comerciales ha disminuido, cayendo detrás de Estados Unidos y Canadá con la excepción de México, donde los volúmenes de inversión estuvieron cerca de triplicarse mientras que Brasil registró las caídas más grandes de 50.0% comparado con el mismo periodo del año anterior de conformidad con el reporte de abril de 2014 de Cushman & Wakefield denominado *Marketbeat LatAm Shopping Center Development Report*. No obstante, se espera que México tenga un crecimiento por arriba del crecimiento estimado para la región debido a su estrecha relación con la economía de Estados Unidos de América.

De acuerdo con la firma CBRE, a medida que el espacio disponible para construcción y renta se ha ido reduciendo por el incremento en la demanda de espacio para la construcción de centros comerciales en México, el precio de las rentas por m² observa una tendencia a la alza, particularmente en los formatos más grandes.

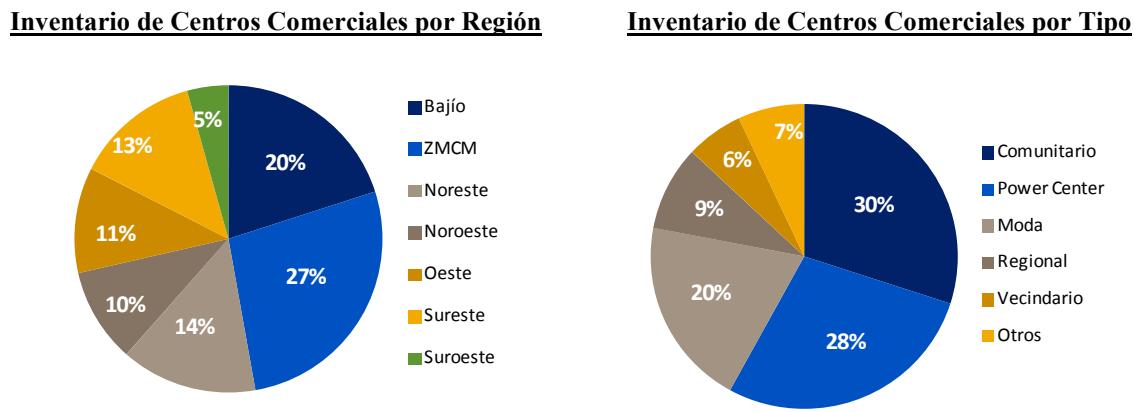
Por su parte, Cushman & Wakefield señala que hubo un incremento de 13.1% en el precio de las rentas de centros comerciales en México, impulsado por una oferta limitada y el interés de marcas internacionales por establecerse en el país, así como los planes de crecimiento de las cadenas minoristas locales. Algunas de las marcas que recientemente entraron al país son Banana Republic, H&M, Dunkin Donuts, Victoria's Secret, y Forever 21, entre otras.

La siguiente gráfica muestra el porcentaje de crecimiento de la renta por m² durante 2013 en algunos lugares de México, en comparación con otros espacios en Estados Unidos de América, Colombia y Perú.



A noviembre de 2014, aproximadamente el 40.0% del inventario de centros comerciales está concentrado en las tres grandes zonas metropolitanas de México, las cuales son: la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey y se espera que aproximadamente el 65.0% de los centros comerciales actualmente en construcción estén ubicados en dichas zonas de acuerdo con el reporte “*Insight Retail 2014*” preparado por CBRE. Adicionalmente, el crecimiento en ciudades de tamaño mediano, es decir con más de 500,000 habitantes, como Puebla, Tijuana, Querétaro, León, Cancún y Ciudad Juárez, está incrementando de manera importante gracias a comerciantes minoristas y se estima que esta tendencia continúa durante los próximos años dada la importancia de algunos proyectos en construcción. 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 “*fashion malls*”, centros de entretenimiento y centros comerciales regionales representarán la mayor parte de la oferta.

Los siguientes diagramas muestran el inventario de centros comerciales por región y tipo a noviembre de 2014:

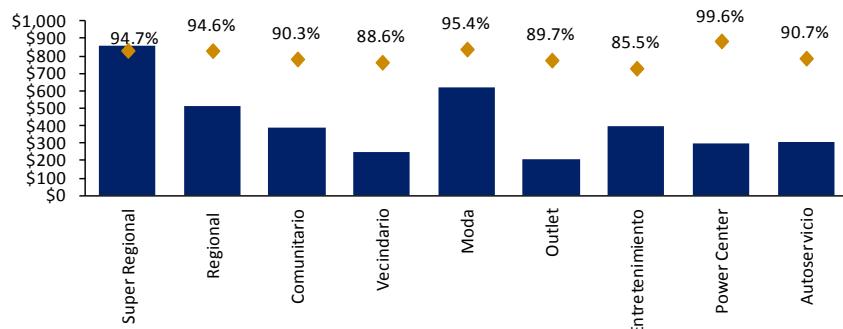


Fuente: CBRE

Actualmente en México, cerca del 60.0% 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 “strip malls” y centros comunitarios 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 m^2 y la tasa de ocupación por tipo de centro comercial:

Renta (Ps./ m^2 /mes) y Ocupación por Tipo de Centro Comercial



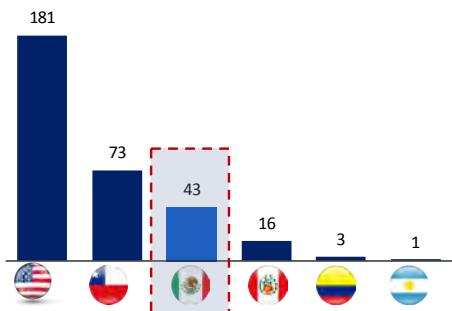
Fuente: MAC Arquitectos Consultores

De acuerdo con la ANTAD, la penetración de tiendas departamentales en México se sitúa en 50 m^2 por cada 1,000 habitantes a septiembre de 2015, la cual es baja en comparación con otros países desarrollados. Adicionalmente, la penetración es más alta en la zona metropolitana de la Ciudad de México y la región Noreste mientras que la región Bajío y Sureste experimentan una baja penetración a pesar de su mayor dinamismo económico en los últimos años.

De acuerdo con MAC Arquitectos Consultores, en la industria de centros comerciales se percibe que las oportunidades de crecimiento y desarrollo se encuentran en las ciudades medianas de más de 500,000 habitantes y oportunidades en ciudades de más de 100,000 habitantes, no obstante pueden existir ciertas limitantes para el desarrollo de centros comerciales en éstas ciudades, tales como la falta de tiendas ancla fuera de las principales zonas metropolitanas del país y la falta de expansión de cadenas departamentales en ciudades con menor penetración.

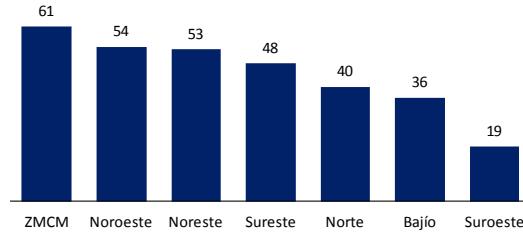
Las siguientes gráficas muestran la penetración de tiendas departamentales en México en comparación con Estados Unidos de América y algunos países de Latinoamérica, así como la penetración de tiendas departamentales por región dentro de México, ambas a diciembre de 2013:

Penetración de Tiendas Departamentales ($\text{m}^2 / 1,000 \text{ habitantes}$)



Fuente: ANTAD, Euromonitor

Penetración de Tiendas Departamentales por Región ($\text{m}^2 / 1,000 \text{ habitantes}$)

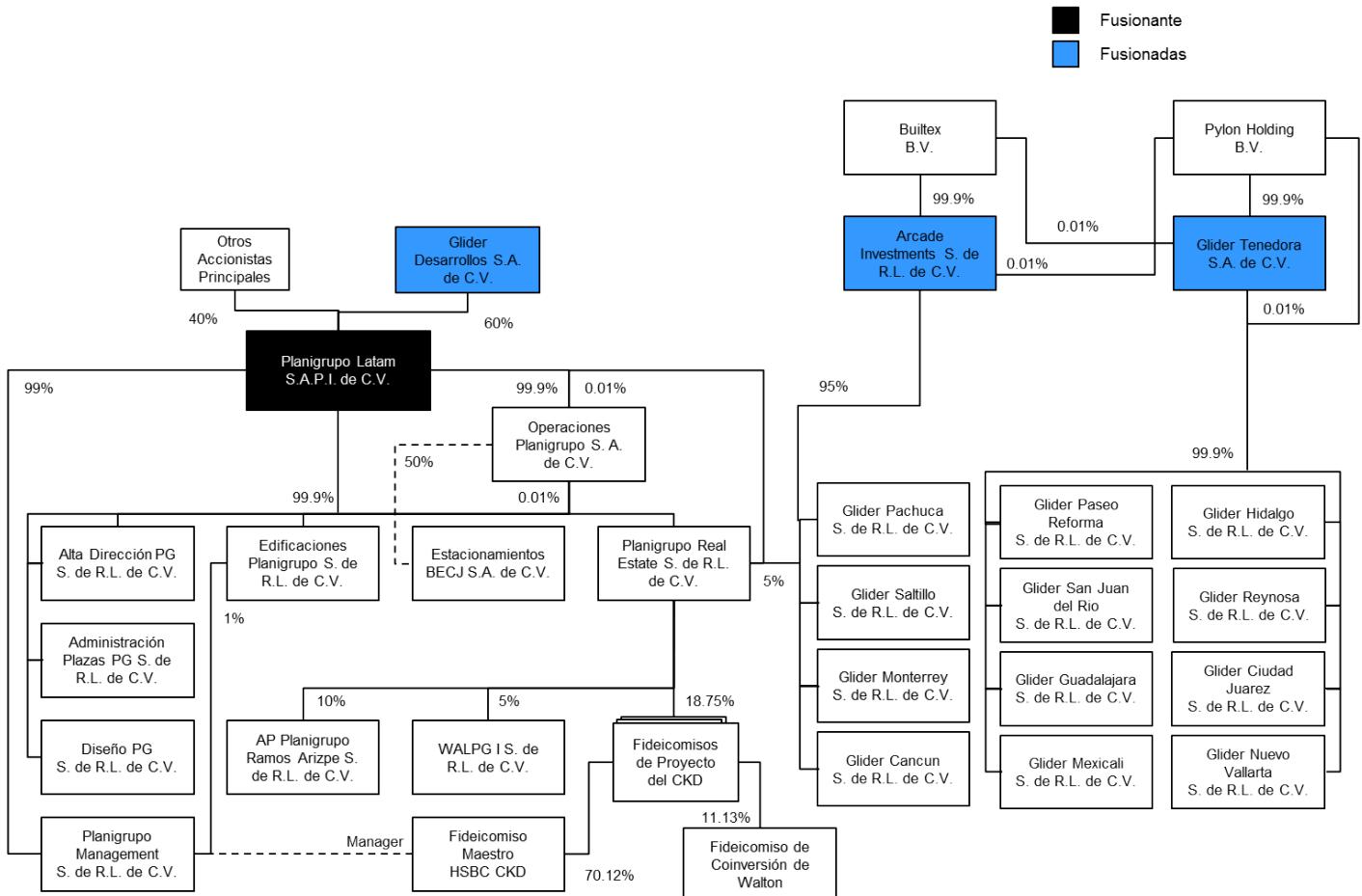


Fuente: ANTAD

(ix) Estructura corporativa

Nuestra estructura corporativa de manera previa a la Reorganización e inmediatamente después es la siguiente:

Estructura pre-Reorganización

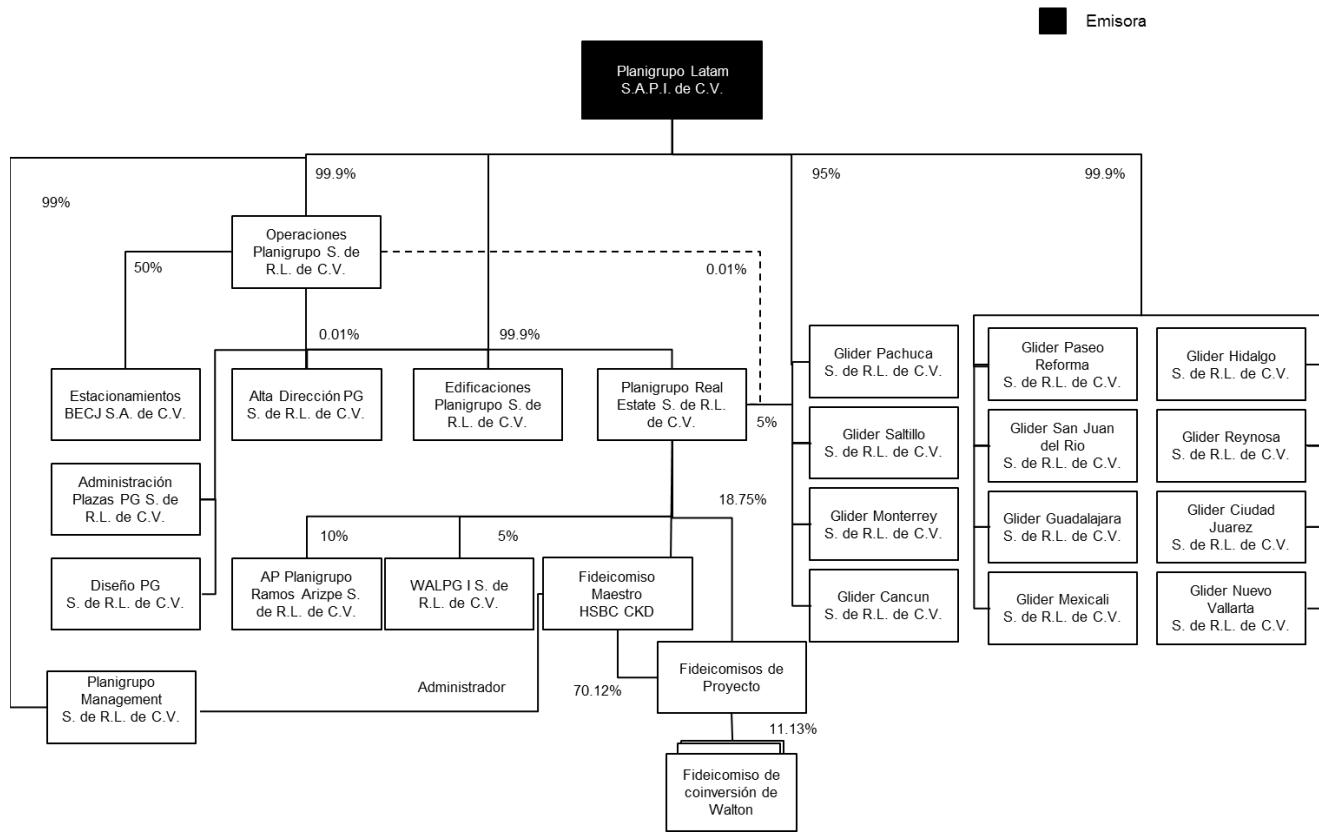


Nota: Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es titular de una acción en todas las subsidiarias de Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V. y Planigrupo Real Estate es titular de una acción en Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.

Los Fideicomisos de Proyecto del CKD se refieren a todos los fideicomisos que son propietarios de una propiedad desarrollada o adquirida por el Fondo de CKDs.

Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es propietaria del 50.0% de Estacionamiento BECJ, S.A. de C.V.

Estructura post-Reorganización



Nota: Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es titular de una acción en todas las subsidiarias de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. y Planigrupo Real Estate es titular de una acción en Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.
Los Fideicomisos de Proyecto del CKD se refieren a todos los fideicomisos que son propietarios de una propiedad desarrollada o adquirida por el Fondo de CKDs.
Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es propietaria del 50.0% de Estacionamientos BECJ, S.A. de C.V.

A la fecha del presente Prospecto, Planigrupo, en su carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross, tiene celebrados ciertos contratos de administración inmobiliaria con las Fusionadas y algunas subsidiarias de Southern Cross Group. Como consecuencia de la Fusión y la Reorganización y sujeto al cierre de la Oferta, Planigrupo planea dar por terminados dichos contratos.

Reorganización

Fusión de Planigrupo y algunas subsidiarias de Southern Cross Group

Planigrupo, en su carácter de fusionante, ha celebrado 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 son 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, cuya eficacia está sujeta a completar la Oferta y que surtirá efectos en la fecha de inscripción de dicho convenio en el Registro Público de Comercio, Planigrupo se fusionará por incorporación (la “Fusión”) a las Fusionadas, subsistiendo como sociedad fusionante y las Fusionadas dejarán 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 objeten la Fusión y así lo soliciten por escrito. Las Fusionadas actualmente son 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 asumirá por ministerio de ley y a título universal cualesquiera y todos los derechos y obligaciones de las Fusionadas. El Portafolio Southern Cross está compuesto por las propiedades identificadas como Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Reynosa, Centro Comercial Puerta de Hierro, Centro Comercial Galerías del Valle, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Plaza López Mateos. Antes de la Fusión, nosotros administrábamos la totalidad de dichas propiedades. Estas propiedades tienen un GLA agregado de 346,663 m² y representan 47.5% 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 recibirá 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 3(h) y 5 de los Estados Financieros Anuales Auditados para información acerca de cómo determinamos las valuaciones del portafolio.

Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12

En forma simultánea a la realización de esta Oferta, la Emisora está llevando una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs. Puede participar en la Oferta Pública de Compra cualquier persona que sea tenedor de CKDs, 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 continuará en los mismos términos y no se modificará en forma alguna, Planigrupo adquirirá poder de decisión en el Fondo de CKDs y una participación mayoritaria en el Portafolio del Fondo de CKDs. El Portafolio del Fondo de CKDs comprende 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, Walmart Ensenada, Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village Garza Sada. Para una descripción de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs, ver sección “Descripción del Negocio – Nuestro Portafolio”.

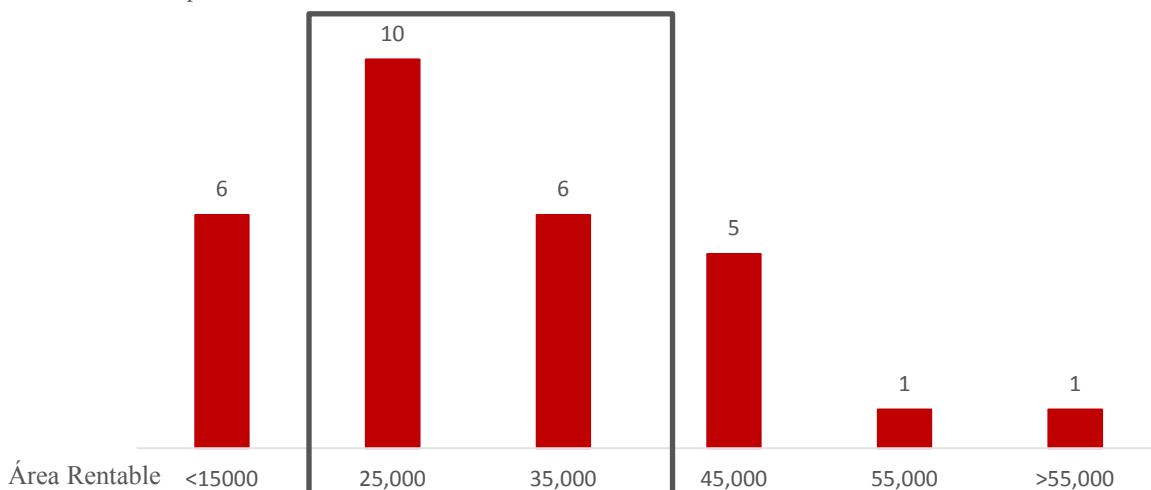
(x) Descripción de los principales activos

Nuestro Portafolio

Al 31 de marzo de 2016, hemos construido 51 centros comerciales y estamos desarrollando 5 centros comerciales, equivalentes a aproximadamente 0.9 millones de m² de GLA agregado, y al 31 de marzo de 2016 administrábamos 29 centros comerciales en 18 estados dentro del territorio nacional, 26 de los cuales éramos propietarios y cuatro en los cuales éramos titulares de participaciones minoritarias, equivalente a aproximadamente 708,000 m² de SBA Total. La mayoría de dichos centros comerciales se encuentran catalogados como de tamaño medio en función de la SBA con la que cuentan.

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

Número de Propiedades



A lo largo de los últimos años hemos implementado una estrategia proactiva de crecimiento. Desde el 2012, hemos desarrollado o adquirido 28 propiedades, directamente o a través de la plataforma creada por el Fondo de CKDs. Cabe mencionar que algunas de nuestras adquisiciones recientes fueron centros comerciales en donde habíamos actuado como desarrollador.

Actualmente estamos desarrollando cinco nuevos centros comerciales (actualmente todos en construcción) que son:

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. Cuenta con aproximadamente 36,000 m² de terreno y se espera que tenga más de 13,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con ambos arrendatarios de tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 11,432 m² o 87.4% de su GLA. La primera etapa de este centro comercial ya se encuentra abierta al público y estimamos que este centro comercial estará al 100.0% de operación durante el segundo semestre de 2016.

Paseo Alcalde

Paseo Alcalde es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio, Walmart Supercenter. Se encuentra dentro del área metropolitana de Guadalajara, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 17,000 m² de terreno y se espera que tenga más de 12,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con la tienda ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 10,318 m² o 86.0% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2016.

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 se espera que tenga aproximadamente 20,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tres tiendas y otros arrendatarios, equivalentes a 18,137 m² o 91.5% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2016.

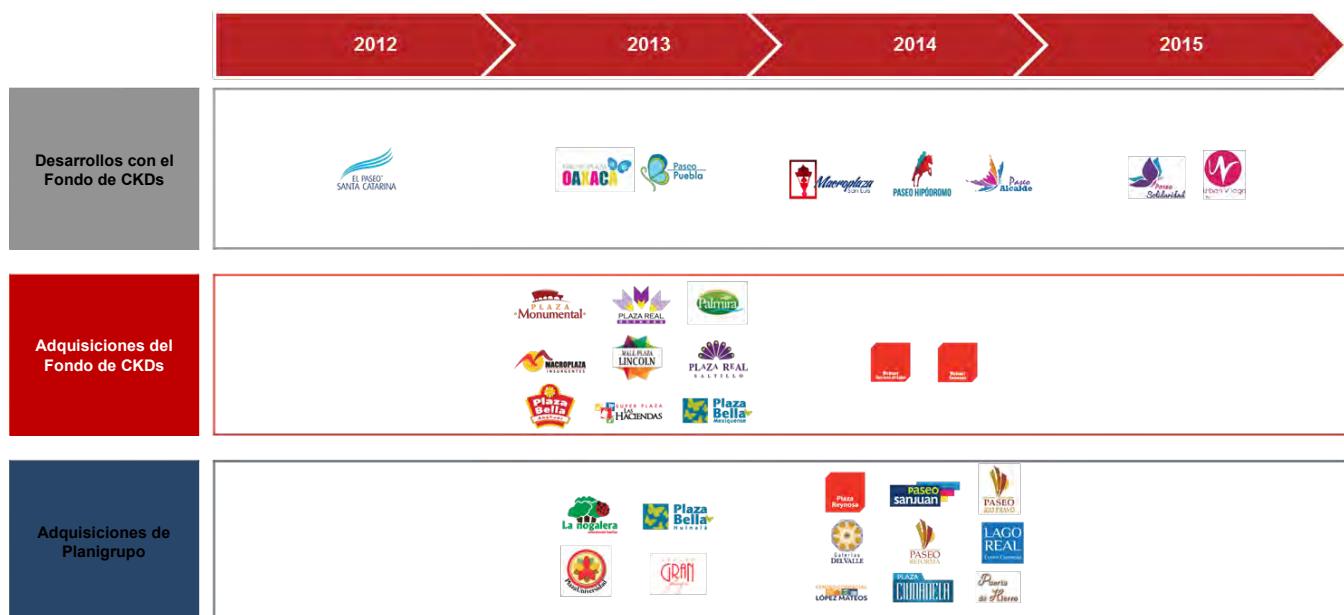
Paseo Hipódromo

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 4,700 m² de terreno y se espera que tenga aproximadamente 8,000 m² de GLA distribuidos en tres niveles. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 40.4% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el primer semestre de 2017.

Urban Village Garza Sada

Urban Village Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por una tienda de autoservicio, HEB, Lowes 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 se espera que tenga más de 26,700 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 20,186 m² o 80.7% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el primer semestre de 2017.

El siguiente diagrama muestra las propiedades adquiridas y desarrolladas desde el 2012 y hasta el 31 de marzo de 2016 por Planigrupo y a través de la plataforma del Fondo de CKDs.



Propiedades en operación

A continuación se muestra una tabla que describe las principales características de los 29 centros comerciales en los que somos titulares de una participación controladora y que administramos al 31 de marzo de 2016:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Al 31 de marzo de 2016			
					Valor de avalúo de CBRE (Ps.) ⁽³⁾	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	1,100,000,000	19,269,124	2.0%	14,251,656
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	770,000,000	20,036,102	2.0%	15,234,168
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	diciembre 2014	668,000,000	16,348,322	1.7%	12,402,725
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	675,000,000	18,353,410	1.9%	13,480,834
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	480,000,000	13,148,040	1.3%	9,023,963
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	650,000,000	14,834,556	1.5%	11,922,220
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	555,000,000	15,241,278	1.6%	11,156,371
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	595,000,000	14,809,392	1.5%	12,533,987
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	516,000,000	16,147,916	1.7%	12,427,679
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	515,000,000	11,356,974	1.2%	8,889,175
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	335,000,000	9,888,601	1.0%	7,275,619
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	340,000,000	11,181,920	1.1%	7,523,599
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	330,000,000	8,143,925	0.8%	6,313,850
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	300,000,000	7,564,900	0.8%	5,459,237
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	215,000,000	6,283,500	0.6%	4,442,588
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	260,000,000	5,943,157	0.6%	3,924,191
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2007	mayo 2013	228,000,000	6,027,533	0.6%	4,410,875
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	julio 2014	553,000,000	15,294,675	1.6%	12,686,111
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	108,000,000	2,694,537	0.3%	1,669,640
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	162,000,000	3,664,202	0.4%	2,463,365
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	125,000,000	2,659,479	0.3%	2,115,163
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	245,000,000	4,605,816	0.5%	4,407,481
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	132,000,000	2,487,099	0.3%	2,404,355
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	diciembre 2013	200,000,000	4,626,158	0.5%	3,695,262
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	107,300,000	2,909,107	0.3%	2,052,059
Paseo Alcalde ⁽¹⁾	Jalisco	N/A	-	-	165,000,000	0	0.0%	-
Macroplaza San Luis ⁽¹⁾	San Luis Potosí	N/A	-	-	280,000,000	0	0.0%	-
Paseo Solidaridad ⁽¹⁾	Sonora	N/A	-	-	115,000,000	402,288	0.0%	-
Paseo Hipódromo ⁽¹⁾	Edo. México	N/A	-	-	205,000,000	0	0.0%	-
Urban Village Garza Sada ⁽¹⁾	Nuevo León	N/A	-	-	N/A	0	0.0%	-
TOTAL CONTROLADORAS					10,929,300,000	253,922,011	26.0%	192,166,176
Plaza Bella Río Bravo	Tamaulipas	2009		diciembre-14				
TOTAL MARZO 2016					253,922,011		26.0%	192,166,176

(1) Centros comerciales en desarrollo. Ver sección “Descripción del Negocio – Propiedades en Desarrollo”

(2) Propiedades en inversión a costo histórico.

(3) El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Dicho valor de avalúo ha sido incluido en el presente Prospecto únicamente como referencia, y no podemos garantizar el mismo sea exacto o completo. Esta valuación puede no ser indicativa o comparable con valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos. No podemos asegurar que el valor real de las propiedades es consistente con el valor de avalúo incluido en el presente Prospecto. Ver sección “Presentación de Cierta Información Financiera – Valuación de las Propiedades”.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Al 31 de marzo de 2016			
				Valor de avalúo de CBRE (Ps.) ⁽¹⁾	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	1,850,000,000	20,013	96.0%	16,515
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	2008	256,000,000	292	1.4%	225
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2011	2011	147,000,000	408	2.0%	295
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	93,000,000	126	0.6%	18
TOTAL				2,346,000,000	20,839	100.0%	17,053

⁽¹⁾ El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Dicho valor de avalúo ha sido incluido en el presente Prospecto únicamente como referencia, y no podemos garantizar el mismo sea exacto o completo. Esta valuación puede no ser indicativa de o comparable con valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos. No podemos asegurar que el valor real de las propiedades es consistente con el valor de avalúo incluido en el presente Prospecto. Ver sección “Presentación de Cierta Información Financiera – Valuación de las Propiedades”

A continuación se presenta información detallada al 31 de marzo de 2016 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 más de 12,350,000 personas que lo visitan anualmente por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	97.2%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Sam's y Cinemex
Número de arrendatarios:	228
SBA Total:	54,872 m ²
Población (área de afluencia):	192,993
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	13,974,054 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:	77,512 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	2,895
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño	Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)		Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)	
	Total	Participación	Total	Participación
Ingresos por renta de locales:	36,595,103	14,638,041	30,738,098	12,295,293
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,924,302	2,769,720	5,697,499	2,278,999
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	6,871,306	2,724,522	6,111,474	2,444,589
Total de ingresos:	50,032,160	20,012,864	42,547,021	17,029,608

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
2016	102	21,708	4,981,853
2017	83	11,081	3,887,753
2018	21	10,898	1,679,946
2019	8	5,654	666,096
>= 2020	12	5,493	1,037,524
TOTAL	228⁽¹⁾	54,837	12,259,171

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

Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2010 en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela) se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona, con aproximadamente 5,000,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Sus tiendas ancla son: Walmart, Cinépolis, Idea Interior y Best Buy. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Promoda, The Home Store, Deportes Martí, Parisina, Muebles Dico, entre otras. Con sus más de 60,000 m² de SBA Total, Centro Comercial La Ciudadela es un gran complejo ubicado en el municipio de Zapopan. Con sus amplios pasillos al aire libre y sus aéreas verdes, brinda a sus visitantes una experiencia natural de compra. El 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.

<u>Descripción</u>	
Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	76.4%
Número de tiendas ancla:	4
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis, Idea Interior y Best Buy
Número de arrendatarios:	94
SBA Total:	59,716 m ²
Población (área de afluencia):	302,082
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	5,074,019 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), montacargas (3), travelators (2), escaleras eléctricas (6), aire acondicionado en áreas comunes, pozos de infiltración y tanque de tormenta.

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:	2,234
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	16,376,380	16,170,257
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,532,967	1,981,662
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	2,445,687	2,385,056
Total de ingresos:	21,355,034	21,340,171

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 La Ciudadela:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2016	46	14,603	2,047,497
2017	25	3,968	613,511
2018	17	12,909	1,211,632
2019	2	2,008	279,214
>= 2020	4	12,303	1,515,531
TOTAL	94	45,792	5,667,385

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, 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. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.889.5 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso.

Además de establecer declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, los contratos de crédito prevén que (i) en caso que no se renueven de manera anual el 85.0% de los contratos de arrendamiento celebrados sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro y su razón de cobertura del servicio de la deuda sea menor a 1.20, los fiduciarios de los fideicomisos de garantía correspondientes deberán retener dichos fideicomisos, flujos adicionales hasta que la razón de cobertura del servicio de la deuda sea 1.20 o se sustituyan los contratos de arrendamiento vencidos por otros contratos aceptables para la acreditante; y (ii) para realizar distribuciones de dividendos, deberemos comprobar que la razón de cobertura del servicio de la deuda es mayor a 1.30.

Constituimos una garantía fiduciaria e hipotecaria sobre este y otros centros comerciales en segundo lugar y grado, la cual se constituirá en primer lugar y grado una vez cancelados los gravámenes sobre dichos inmuebles en favor de Kimco Capital Corp. De acuerdo a lo establecido en los contratos de crédito, las garantías fiduciarias incluirán los flujos de efectivo que deriven de los inmuebles antes descritos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, los cuales serán utilizados para el pago de los créditos. Los bienes hipotecados podrán ser liberados transcurridos ciertos plazos, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreedor tiene derecho a ejecutar (i) 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; y (ii) 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. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago de los créditos.

Centro Comercial Galerías del Valle

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 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. Centro Comercial Galerías del Valle se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,000,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	2007
Promedio de ocupación:	96.7%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	161
SBA Total:	34,446 m ²
Población (área de afluencia):	152,549
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	6,031,658 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:	1,412
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	15,381,936	14,189,659
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,686,581	2,217,047
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,967,584	2,304,367
Total de ingresos:	20,036,102	18,711,073

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 Galerías del Valle:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2016	72	5,080	1,139,636
2017	45	13,311	1,465,414
2018	33	6,349	1,307,711
2019	4	776	179,009
>= 2020	7	7,211	1,252,620
TOTAL	161	32,727	5,344,390

Respecto de este centro comercial, 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., 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.855 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.842.8 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 una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, Glider Nuevo Vallarta y Glider Paseo Reforma 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. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreedor 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, 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 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 más de 5,425,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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.

Descripción

Fecha de apertura:	2005
Promedio de ocupación:	96.4%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Cinemex y Home Depot
Número de arrendatarios:	123
SBA Total:	35,850 m ²
Población (área de afluencia):	199,973
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	5,334,465 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:	195
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	13,810,881	13,588,755
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,549,578	2,502,501
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	16,348,322	16,091,276

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
2016	63	4,841	1,268,123
2017	27	2,028	647,876
2018	6	330	114,775
2019	3	175	60,969
>= 2020	20	27,303	2,453,846
TOTAL	123	34,682	4,558,657

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, 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. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.889.5 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso.

Además de establecer declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, los contratos de crédito prevén que (i) en caso que no se renueven de manera anual el 85.0% de los contratos de arrendamiento celebrados sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro y su razón de cobertura del servicio de la deuda sea menor a 1.20, los fiduciarios de los fideicomisos de garantía correspondientes deberán retener dichos fideicomisos, flujos adicionales hasta que la razón de cobertura del servicio de la deuda sea 1.20 o se sustituyan los contratos de arrendamiento vencidos por otros contratos aceptables para la acreditante; y (ii) para realizar distribuciones de dividendos, deberemos comprobar que la razón de cobertura del servicio de la deuda es mayor a 1.30.

Constituimos una garantía fiduciaria e hipotecaria sobre este y otros centros comerciales en segundo lugar y grado, la cual se constituirá en primer lugar y grado una vez cancelados los gravámenes sobre dichos inmuebles en favor de Kimco Capital Corp. De acuerdo a lo establecido en los contratos de crédito, las garantías fiduciarias incluirán los flujos de efectivo que deriven de los inmuebles antes descritos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, los cuales serán utilizados para el pago de los créditos. Los bienes hipotecados podrán ser liberados transcurridos ciertos plazos, 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 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; y (ii) 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. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago de los créditos.

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 más de 9,307,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	97.4%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	196
SBA Total:	37,605 m ²
Población (área de afluencia):	228,489
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	7,798,607 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:	1,452
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

Ingresos por renta de locales:	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	14,233,370	10,799,763
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,547,368	1,768,530
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,572,672	929,814
Total de ingresos:	18,353,410	13,498,107

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
2016	50	4,279	972,578
2017	88	8,276	1,448,233
2018	27	1,700	418,669
2019	15	3,169	431,281
>= 2020	14	19,309	1,466,947
TOTAL	196	36,777	4,743,235

- (1) Incluye tres espectaculares comerciales de uso accesorio por parte de nuestros tres arrendatarios Subway, Walmart y la Universidad Metropolitana de Monterrey, una tienda pequeña cuya vigencia es opcional y un espectacular del centro comercial.

Respecto de este centro comercial, el 21 de noviembre de 2012, 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.250 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. El 25 de julio de 2014 celebramos un convenio modificatorio a dicho crédito mediante el cual, entre otras cosas, acordamos ampliar el monto del crédito en Ps.75 millones de pesos para quedar en un total de Ps.325 millones.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.310.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y como fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2017, 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 1.2 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 65.0%, quedando a criterio del acreditante 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 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 millones. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Paseo Santa Catarina a fin de garantizar nuestras obligaciones bajo el crédito. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar 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. 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 más de 3,945,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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, 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:	89.0%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Chedraui y Cinemex
Número de arrendatarios:	104
SBA Total:	29,589 m ²
Población (área de afluencia):	158,007
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	3,539,394 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:	100,339 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:	500 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	10,879,513	11,341,318
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,322,185	2,392,671
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	13,148,040	13,733,989

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
2016	53	4,870	983,347
2017	23	1,831	483,582
2018	13	2,145	534,506
2019	5	3,942	417,608
>= 2020	10	13,305	1,271,313
TOTAL	104	26,093	3,690,356

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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.

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 5,878,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	98.3%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB, Cinépolis y Home Depot
Número de arrendatarios:	131
SBA Total:	41,889 m ²
Población (área de afluencia):	233,974
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	6,195,372 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:	1,346 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	12,481,068	11,991,207
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,353,487	2,369,833
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	14,834,556	14,361,039

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
2016	59	8,384	1,348,231
2017	38	2,494	544,293
2018	9	797	183,843
2019	6	626	37,015
>= 2020	19	27,960	2,317,530
TOTAL	131	40,262	4,430,912

(1) Corresponde al arrendamiento de tres cajeros automáticos por los cuales sólo recibimos ingresos por arrendamiento.

Respecto de este centro comercial, el 30 de agosto de 2013 a través de 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.500 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.502.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% 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 este y otros centros comerciales, así como 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. 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.

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 4.9 millones de 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:	82.8%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Suburbia y Cinépolis
Número de arrendatarios:	131
SBA Total:	26,643 m ²
Población (área de afluencia):	237,969
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	5,903,021 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:	57,427 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	47,663 m ²
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	645
Año de construcción:	2004
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	11,357,240	9,942,397
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,894,402	3,496,765
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	15,241,278	13,439,162

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
2016	85	6,106	1,492,680
2017	34	2,829	747,425
2018	8	262	124,876
2019	2	144	38,287
>= 2020	12	12,751	1,577,841
TOTAL	141	22,090	3,981,109

Respecto de este centro comercial, el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.220 millones con Metlife México, como acreditante. Este contrato fue modificado el 30 de septiembre de 2013.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.221.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% 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 una garantía hipotecaria sobre algunas de las unidades privativas que conforman Gran Plaza Cancún, los derechos fideicomisarios de Glider Cancún, S. de R.L. de C.V. en el Fideicomiso F/932, las partes sociales emitidas por Glider Cancún, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre 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. 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.

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 6,187,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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.

Descripción

Fecha de apertura:	2003
Promedio de ocupación:	98.4%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	103
SBA Total:	27,332 m ²
Población (área de afluencia):	374,113
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	6,060,510 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

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:	1,248
Año de construcción:	2002
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	12,678,198	12,329,132
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,131,195	2,193,384
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	-
Total de ingresos:	14,809,392	14,522,516

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
2016	35	1,577	550,683
2017	42	2,599	648,938
2018	10	5,806	568,856
2019	6	3,486	479,999
>= 2020	10	13,455	1,420,139
TOTAL	103	26,923	3,668,616

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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.

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 5,258,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	91.8%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Número de arrendatarios:	131
SBA Total:	40,960 m ²
Población (área de afluencia):	93,535
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	4,763,536 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:	1,810
Año de construcción:	2007
Terreno para expansión:	691 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	13,722,117	10,715,538
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,425,799	1,816,011
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	-
Total de ingresos:	16,147,916	12,531,548

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
2016	60	3,434	962,615
2017	37	2,805	562,554
2018	13	1,400	318,847
2019	6	988	196,358
>= 2020	15	28,474	2,089,978
TOTAL	131	37,102	4,130,352

Respecto de este centro comercial, 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., 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.855 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.842.8 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 una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, Glider Nuevo Vallarta y Glider Paseo Reforma 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. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreedor 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, 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 más de 5,979,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Se encuentran como tiendas ancla a HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: TT Blues, 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.

Descripción

Fecha de apertura:	2000
Promedio de ocupación:	94.0%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	85
SBA Total:	16,490 m ²
Población (área de afluencia):	164,559
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	6,449,851 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 Republica Oriente, C.P. 25280, Saltillo, Coahuila.
Superficie de terreno:	48,802 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	32,800 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	770
Año de construcción:	1999
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	9,769,894	10,128,790
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,627,640	1,843,643
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	11,356,974	11,972,433

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
2016	39	1,460	690,419
2017	28	2,689	618,160
2018	4	454	109,307
2019	3	93	45,075
>= 2020	11	10,851	2,000,728
TOTAL	85	15,547	3,463,691

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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 acreedor 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.

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 más de 4,378,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	88.2%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	104
SBA Total:	28,867 m ²
Población (área de afluencia):	249,250
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	4,413,872 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:	1,031
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	8,694,704	8,497,348
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,193,897	1,103,258
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	-
Total de ingresos:	9,888,601	9,600,605

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
2016	51	7,990	1,183,783
2017	32	5,247	774,752
2018	8	2,303	265,190
2019	11	967	72,779
>= 2020	2	9,000	846,878
TOTAL	104	25,506	3,143,382

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps. 1,670 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps 1,677.2 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 acreedor 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.

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 más de 5,234,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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, 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.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	99.9%
Número de	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis
Número de arrendatarios:	139
SBA Total:	26,191 m ²
Población (área de afluencia):	34,641
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	4,788,967 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:	870
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	9,259,508	7,875,970
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,881,363	1,439,910
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	0
Total de ingresos:	11,181,920	9,338,920

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
2016	52	2,297	707,420
2017	22	1,590	409,049
2018	30	14,428	1,117,342
2019	12	1,172	210,403
>= 2020	23	6,975	773,765
TOTAL	139	26,463	3,217,978

Respecto de este centro comercial, 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., 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.855 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.842.8 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 una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, Glider Nuevo Vallarta y Glider Paseo Reforma 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. 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, 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 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 2,397,000 personas que lo visitan cada año. Se encuentra como tienda de autoservicio a Walmart. 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:	92.8%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart
Número de arrendatarios:	41
SBA Total:	16,738 m ²
Población (área de afluencia):	107,756
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	2,333,908 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:	630
Año de construcción:	2007
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	6,990,271	6,374,087
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,079,070	740,015
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	124,215	252,405
Total de ingresos:	8,143,925	7,366,507

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
2016	25	1,521	241,880
2017	7	18,644	67,921
2018	6	10,886	1,953,054
2019	0	-	-
>= 2020	3	737	104,762
TOTAL	41	31,788	2,367,616

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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 acreedor 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.

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 más de 3,944,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	92.8%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	77
SBA Total:	17,589 m ²
Población (área de afluencia):	197,923
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	3,910,769 personas
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:	504
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	5,721,732	5,553,348
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,069,802	1,086,567
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	781,350	810,184
Total de ingresos:	7,564,900	7,450,098

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
2016	27	1,000	256,450
2017	27	2,087	401,123
2018	4	260	65,384
2019	4	831	110,757
>= 2020	15	11,680	900,961
TOTAL	77	15,859	1,734,675

Respecto de este centro comercial, el 30 de agosto de 2013 a través de 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.500 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.502.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% 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 este y otros centros comerciales, así como 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. 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.

Plaza López Mateos

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1993 en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua. Plaza López Mateos es uno de los centros comerciales de la zona que atienden a las más de 3,910,000 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, Plaza 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:	1993
Promedio de ocupación:	94.1%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Soriana
Número de arrendatarios:	72
SBA Total:	22,439 m ²
Población (área de afluencia):	162,394
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	3,209,221 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:	727
Año de construcción:	1995 1 ^a etapa /2005 2 ^a etapa
Terreno para expansión:	400 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	5,087,615	4,937,671
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,195,885	1,981,662
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	-
Total de ingresos:	6,283,500	6,919,333

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 López Mateos:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2016	33	2,417	413,414
2017	24	2,112	236,232
2018	10	419	91,847
2019	0	-	-
>= 2020	5	15,701	1,045,424
TOTAL	72	20,649	1,786,918

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, 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. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.889.5 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso.

Además de establecer declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, los contratos de crédito prevén que (i) en caso que no se renueven de manera anual el 85.0% de los contratos de arrendamiento celebrados sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro y su razón de cobertura del servicio de la deuda sea menor a 1.20, los fiduciarios de los fideicomisos de garantía correspondientes deberán retener dichos fideicomisos, flujos adicionales hasta que la razón de cobertura del servicio de la deuda sea 1.20 o se sustituyan los contratos de arrendamiento vencidos por otros contratos aceptables para la acreditante; y (ii) para realizar distribuciones de dividendos, deberemos comprobar que la razón de cobertura del servicio de la deuda es mayor a 1.30.

Constituimos una garantía fiduciaria e hipotecaria sobre este y otros centros comerciales en segundo lugar y grado, la cual se constituirá en primer lugar y grado una vez cancelados los gravámenes sobre dichos inmuebles en favor de Kimco Capital Corp. De acuerdo a lo establecido en los contratos de crédito, las garantías fiduciarias incluirán los flujos de efectivo que deriven de los inmuebles antes descritos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, los cuales serán utilizados para el pago de los créditos. Los bienes hipotecados podrán ser liberados transcurridos ciertos plazos, 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 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; y (ii) 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. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago de los créditos.

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 3,553,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	90.0%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	71
SBA Total:	16,480 m ²
Población (área de afluencia):	220,909
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	3,576,475 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:	572
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	4,892,520	4,865,304
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,080,910	2,329,955
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	5,943,157	7,195,259

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
2016	27	1,608	407,290
2017	19	1,872	290,039
2018	3	2,536	336,722
2019	13	1,320	117,561
>= 2020	9	7,466	474,614
TOTAL	71	14,802	1,626,226

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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.

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 2,095,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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 espacionamiento. Entre sus comercios se encuentran ópticas, zapaterías, restaurantes, servicios, etc. Somos titulares de una participación del 5.0% en Macroplaza Estadio Morelia y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que WALPG Mex I, S. de R.L. de C.V. es titular de una participación del 95.0%.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	93.8%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinemex
Número de arrendatarios:	43
SBA Total:	17,511 m ²
Población (área de afluencia):	203,963
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	2,213,853 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:	40,112 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,980 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	620
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	1,260 m ² (pads)

Desempeño	Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)		Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)	
	Total	Participación	Total	Participación
Ingresos por renta de locales:	4,973,240	2,481,647	4,726,854	2,358,700
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	875,956	437,102	828,461	413,401
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0	0	0
Total de ingresos:	5,89,196	2,918,748.79	5,555,315	2,772,102

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
2016	25	3,676	261,812
2017	14	2,079	367,412
2018	1	50	20,094
2019	0	-	-
>= 2020	3	10,646	1,028,893
TOTAL	43	16,451	1,678,210

Plaza Bella Mexiquense

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en el municipio de Tecámac, Estado de México. Plaza Bella Mexiquense es una de las opciones comerciales de zona con más de 3,973,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Se encuentra a Bodega Aurrera como tienda ancla. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa y Elektra. Se espera que Cinemex inaugure un complejo de salas de cine en 2015. 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:	2007
Promedio de ocupación:	83.6%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	61
SBA Total:	18,541 m ²
Población (área de afluencia):	487,787
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	4,181,062 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:	55,207 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	21,956 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	836
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	1,115 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	5,086,852	4,185,402
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	940,681	932,394
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	6,027,533	5,117,796

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
2016	24	7,032	583,426
2017	20	2,928	421,182
2018	10	892	143,172
2019	4	1,512	192,612
>= 2020	3	1,777	116,404
TOTAL	61	14,141	1,456,797

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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.

Macroplaza Oaxaca

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2014 en el municipio conurbado a Oaxaca de Santa Lucía del Camino, Oaxaca. Macroplaza Oaxaca se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 1,530,000 personas que lo visitaron el año pasado terminado el 31 de diciembre de 2014. 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 Contí, 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:	99.8%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex.
Número de arrendatarios:	102
SBA Total:	26,347 m ²
Población (área de afluencia):	160,587
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	5,203,928 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 Lucía, C.P. 71228, Santa Lucía del Camino, Oaxaca
Superficie de terreno:	35,889 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	50,175 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	900
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	12,147,314	10,799,763
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,983,625	1,768,530
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,163,736	929,814
Total de ingresos:	15,294,675	13,498,107

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
2016	0	-	-
2017	17	263	132,505
2018	67	3,467	1,066,357
2019	3	95	50,060
>= 2020	8	2,399	377,920
TOTAL	7	20,163	2,228,914

Respecto de este centro comercial, el 18 de octubre de 2013, 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.280 millones o el 65.0% del costo de la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca con HSBC México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.274.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE de 28 días más 3.50% durante la etapa de construcción y a la tasa TIIE de 28 días más 2.75% finalizada dicha etapa hasta el vencimiento. Dicho crédito tiene una vigencia de 7 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 acreditante 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 más de 2,277,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Se encuentra una tienda de autoservicio, Bodega Aurrera, y un complejo de salas de cine operado por Cinemagic. 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. Somos titulares de una participación del 10.0% en Plaza Bella Ramos Arizpe y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V. es titular de una participación del 90.0%.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	89.9%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera y Cinemagic
Número de arrendatarios:	53
SBA Total:	15,342 m ²
Población (área de afluencia):	75,405
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	2,471,971 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:	570
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	1,705 m ² (pads)

Desempeño	Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)		Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)	
	Total	Participación	Total	Participación
Ingresos por renta de locales:	3,307,147	330,714	3,668,528	366,852
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	418,028	41,802	374,427	37,442
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0	0	0
Total de ingresos:	4,084,135	408,413	4,042,972	404,297

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
2016	20	578	200,427
2017	10	780	136,599
2018	12	8,403	647,792
2019	6	500	60,183
>= 2020	5	404	62,039
TOTAL	53	10,664	1,107,040

Plaza San Juan

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 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:	2009
Promedio de ocupación:	87.2%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Cinépolis. (Bodega Aurrera y Home Depot colindantes)
Número de arrendatarios:	17
SBA Total:	7,478 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:	21,469 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	8,626 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	340
Año de construcción:	2012
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	2,259,131	2,214,098
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	435,405	327,122
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	-
Total de ingresos:	2,694,537	2,541,220

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
2016	6	1,024	154,716
2017	5	3,129	281,491
2018	4	1,406	162,973
2019	1	193	43,403
>= 2020	1	783	66,199
TOTAL	17	6,534	708,782

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, 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. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.889.5 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso.

Además de establecer declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, los contratos de crédito prevén que (i) en caso que no se renueven de manera anual el 85.0% de los contratos de arrendamiento celebrados sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro y su razón de cobertura del servicio de la deuda sea menor a 1.20, los fiduciarios de los fideicomisos de garantía correspondientes deberán retener dichos fideicomisos, flujos adicionales hasta que la razón de cobertura del servicio de la deuda sea 1.20 o se sustituyan los contratos de arrendamiento vencidos por otros contratos aceptables para la acreditante; y (ii) para realizar distribuciones de dividendos, deberemos comprobar que la razón de cobertura del servicio de la deuda es mayor a 1.30.

Constituimos una garantía fiduciaria e hipotecaria sobre este y otros centros comerciales en segundo lugar y grado, la cual se constituirá en primer lugar y grado una vez cancelados los gravámenes sobre dichos inmuebles en favor de Kimco Capital Corp. De acuerdo a lo establecido en los contratos de crédito, las garantías fiduciarias incluirán los flujos de efectivo que deriven de los inmuebles antes descritos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, los cuales serán utilizados para el pago de los créditos. Los bienes hipotecados podrán ser liberados transcurridos ciertos plazos, 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 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; y (ii) 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. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago de los créditos.

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 más de 2,170,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Se encuentran tiendas como: Mi tienda del Ahorro (HEB), Famsa y Rent-a-Center.

Descripción

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	81.3%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Número de arrendatarios:	51
SBA Total:	15,577 m ²
Población (área de afluencia):	303,329
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	2,214,084 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características

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:	674
Año de construcción:	2009
Terreno para expansión:	1,852 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	3,132,143	2,769,238
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	548,488	477,391
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	-
Total de ingresos:	3,664,202	3,246,629

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2016	32	3,456	489,233
2017	7	304	63,100
2018	3	110	43,525
2019	0	-	-
>= 2020	9	7,351	414,724
TOTAL	51	11,222	1,010,581

(1) Corresponde al arrendamiento de tres cajeros automáticos por los cuales sólo recibimos ingreso por arrendamiento.

Respecto de este centro comercial, el 30 de agosto de 2013 a través de 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.500 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.502.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% 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 este y otros centros comerciales, así como 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. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreedor 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.

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 las más de 1,378,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Se encuentra una tienda de autoservicio como Bodega Aurrera. Localizado en el Boulevard Ejercito 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 y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que WALPG Mex I, S. de R.L. de C.V. es titular de una participación del 95.0%.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	85.0%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	11
SBA Total:	9,029 m ²
Población (área de afluencia):	115,201
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado al 31 de marzo de 2016:	1,398,639 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:	24,115 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 (pads)

Desempeño	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>		<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>	
	Total	Participación	Total	Participación
Ingresos por renta de locales:	2,260,525	1,128,002	2,274,664	1,135,057
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	259,084	129,238	261,352	130,414
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	-	0	0
Total de ingresos:	2,519,610	1,257,285	2,536,016	1,265,472

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
2016	8	300	54,190
2017	2	734	63,451
2018	0	-	-
2019	0	-	-
>= 2020	1	6,076	663,456
TOTAL	11	7,110	781,097

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 para las más de 1,150,000 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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 4,000 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:	2007
Promedio de ocupación:	99.6%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot y Office Max.
Número de arrendatarios:	13
SBA Total:	16,271 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:	634
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	4,057 m ² (pads) + 3,544 m ² (lote B)

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	2,285,866	2,082,054
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	373,613	98,812
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	-
Total de ingresos:	2,659,473	2,180,866

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
2016	4	575	47,152
2017	1	190	18,550
2018	5	990	79,066
2019	1	28	4,007
>= 2020	2	10,378	586,392
TOTAL	13	12,161	735,166

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, 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. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.889.5 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso.

Además de establecer declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, los contratos de crédito prevén que (i) en caso que no se renueven de manera anual el 85.0% de los contratos de arrendamiento celebrados sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro y su razón de cobertura del servicio de la deuda sea menor a 1.20, los fiduciarios de los fideicomisos de garantía correspondientes deberán retener dichos fideicomisos, flujos adicionales hasta que la razón de cobertura del servicio de la deuda sea 1.20 o se sustituyan los contratos de arrendamiento vencidos por otros contratos aceptables para la acreditante; y (ii) para realizar distribuciones de dividendos, deberemos comprobar que la razón de cobertura del servicio de la deuda es mayor a 1.30.

Constituimos una garantía fiduciaria e hipotecaria sobre este y otros centros comerciales en segundo lugar y grado, la cual se constituirá en primer lugar y grado una vez cancelados los gravámenes sobre dichos inmuebles en favor de Kimco Capital Corp. De acuerdo a lo establecido en los contratos de crédito, las garantías fiduciarias incluirán los flujos de efectivo que deriven de los inmuebles antes descritos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, los cuales serán utilizados para el pago de los créditos. Los bienes hipotecados podrán ser liberados transcurridos ciertos plazos, 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 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; y (ii) 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. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago de los créditos.

Walmart San José

Este inmueble corresponde a una 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.

Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	100.0%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,891 m ²
Población (área de afluencia):	40,706

Características físicas

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

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	4,605,816	4,465,722
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	-
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	-
Total de ingresos:	4,605,816	4,465,722

Respecto de esta propiedad, el 9 de julio de 2014, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/01067 y F/01068 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.214.9 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.215.3 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 crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre esta y otra propiedad a ser financiada 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. 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.

Walmart Ensenada

Este inmueble corresponde a una 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:	100.0%
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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	2,487,099	2,424,372
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	-
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	-	-
Total de ingresos:	2,487,099	2,424,372

Respecto de esta propiedad, el 9 de julio de 2014, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/01067 y F/01068 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.214.9 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.215.3 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 crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre esta y otra propiedad a ser financiada 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. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreedor 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.

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 más de 1,149,000 personas lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	98.3%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart
Número de arrendatarios:	16
SBA Total:	10,746 m ²
Población (área de afluencia):	150,974
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. de la Luna 3901, Col. Reserva Territorial Atlixcotayotl 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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	3,833,427	3,704,992
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	610,889	2,369,974
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	193,965	313,029
Total de ingresos:	4,626,158	6,387,995

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
2016	8	12,573	72,517
2017	6	314	82,018
2018	1	50	12,339
2019	0	-	-
>= 2020	1	9,910	1,112,182
TOTAL	16	22,847	1,279,057

Respecto de este centro comercial, el 31 de enero de 2014, a través del fideicomiso F/17319-1 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.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.91.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.75% y una vigencia de 7 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 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. Plaza Reynosa da servicio a las más de 386,650 personas que lo visitan cada año por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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:	75.1%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	8
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:	195
Año de construcción:	1991
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 (Ps.)</i>	<i>Información por periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	2,496,980	2,476,789
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	26,096	37,870
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	386,030	433,047
Total de ingresos:	2,909,107	2,947,705

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
2016	1	163	25,166
2017	1	6,560	452,952
2018	2	255	55,706
2019	0	-	-
>= 2020	4	1,091	284,766
TOTAL	8	8,069	818,589

Respecto de este centro comercial, el 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreedor.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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 acreedor 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.

Propiedades en Desarrollo

A continuación se muestra una tabla que describe las principales características de los 5 centros comerciales que Planigrupo actualmente está desarrollando, los cuales equivalen a aproximadamente 77,578m² de SBA Total.

No.	Propiedad	Ubicación	SBA Total (m ²)
1	Paseo Solidaridad	Sonora	13,084
2	Paseo Alcalde	Jalisco	12,006
3	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	19,820
4	Paseo Hipódromo	Estado de México	7,668
5	Urban Village Garza Sada	Nuevo León	25,000
Total			77,578

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. Cuenta con aproximadamente 36,000 m² de terreno y se espera que tenga más de 13,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con ambos arrendatarios de tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 11,432 m² o 87.4% de su GLA. La primera etapa de este centro comercial ya se encuentra abierta al público y estimamos que este centro comercial estará al 100.0% de operación durante el segundo semestre de 2016.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2016
Número de tiendas ancla:	2
SBA Total:	13,084 m ²
Población (área de afluencia):	276,233
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:	486
Año de construcción:	2015

Respecto de este centro comercial, el 17 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.86.2 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 TIIE 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 TIIE a 28 días más 2.35%. 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 Solidaridad, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. 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.

Paseo Alcalde

Paseo Alcalde es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio, Walmart Supercenter. Se encuentra dentro del área metropolitana de Guadalajara, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 17,000 m² de terreno y se espera que tenga más de 12,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con la tienda ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 10,318 m² o 86.0% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2016.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2016
Número de tiendas ancla:	1
SBA Total:	12,006 m ²
Población (área de afluencia):	453,659
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (2), travelators (2), airea condicionado 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

Respecto de este centro comercial, el 23 de marzo de 2015, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00930, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria en dos tramos, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.82.9 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo “A”, un tramo “A” y un tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE 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 una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer 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. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante 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.

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 4,700 m² de terreno y se espera que tenga aproximadamente 8,000 m² de GLA distribuidos en tres niveles. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 40.4% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el primer semestre de 2017.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2017
Número de tiendas ancla:	1
SBA Total:	7,668 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

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 acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.49.4 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 TIIE 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 TIIE a 28 días más 2.35%. 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. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante 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.

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 se espera que tenga aproximadamente 20,000 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tres tiendas y otros arrendatarios, equivalentes a 18,137 m² o 91.5% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2016.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2016
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis, Suburbia
SBA Total:	19,820 m ²
Población (área de afluencia):	388,808
Instalaciones especiales:	Elevador (3), montacargas (3), travelators (4), escaleras eléctricas (2), aire acondicionado de áreas comunes, pozos de infiltración, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

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:	46,454 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,829 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	681
Año de construcción:	2014

Respecto de este centro comercial, el 30 de septiembre de 2015, a través del Fideicomiso de Proyecto F/01069, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de principal de hasta Ps.270 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.160.3 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo “A”, un Tramo “A” y un Tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE 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 una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contador a partir de su primer 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 acreditante. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante 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.

Urban Village Garza Sada

Urban Village Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por una tienda de autoservicio, HEB, Lowes 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 se espera que tenga más de 26,700 m² de GLA. Al 31 de marzo de 2016 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 20,186 m² o 80.7% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el primer semestre de 2017.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2017
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Lowes y Cinemex
SBA Total:	25,000 m ²
Población (área de afluencia):	219,800
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:	1,040
Año de construcción:	2015

(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.

A esta fecha no hemos iniciado acciones judiciales en contra de la aplicación de leyes fiscales, sin embargo, podríamos hacerlo en el futuro, en cuyo caso tendríamos que crear las reservas adecuadas para cubrir una sentencia adversa.

A la fecha del presente Prospecto, 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. 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 Prospecto, el capital social total de la Compañía consta de 225,000,000 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 185,417,986 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, Clase II, sin expresión de valor nominal, representan la parte variable del capital social. El capital social total de la Compañía se encuentra íntegramente suscrito y pagado a esta fecha.

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 Prospecto, 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 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 Prospecto, como consecuencia de la Reorganización y antes de la Oferta, el capital social de la Compañía era por un importe de Ps.2,525,096,766.00 y consistía de 225,000,000 acciones ordinarias en circulación, íntegramente suscritas y pagadas, nominativas, con plenos derechos de voto, sin expresión de valor nominal.

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 Prospecto, 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.

Para efectos de claridad, como consecuencia de la fusión de las sociedades Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments en la Sociedad, aprobada mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Sociedad con fecha 13 de junio de 2016, ésta contaba con la siguiente estructura en su capital social:

Valor Teórico por Acción: \$11,105.379485961600	ACCIONES CLASE I (parte fija)		ACCIONES CLASE II (parte variable)		TOTAL DE ACCIONES	PORCENTAJE	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL
ACCIONISTAS	SERIE A	SERIE B	SERIE A	SERIE B			
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000152.	20,000	-0-	-0-	-0-	20,000	8.796 %	\$222'107,589.71923200
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000153.	10,000	-0-	-0-	-0-	10,000	4.398 %	\$111'053,794.85961600
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000154.	10,000	-0-	-0-	-0-	10,000	4.398 %	\$111'053,794.85961600
EDBR, S.A. de C.V.	-0-	-0-	5,000	-0-	5,000	2.199 %	\$55'526,897.42980790
EBUM, S.A. de C.V.	-0-	-0-	2,500	-0-	2,500	1.100 %	\$27'763,448.71490390
BBRU, S.A. de C.V.	-0-	-0-	2,500	-0-	2,500	1.100 %	\$27'763,448.71490390
Pylon Holding, B.V.	-0-	-0-	-0-	65,033	65,033	28.602 %	\$722'216,144.11053900
Atevco, S.r.L.	-0-	-0-	-0-	59,846	59,846	26.320 %	\$664'612,540.71685700
Builtex, B.V.	-0-	-0-	-0-	52,497	52,497	23.088 %	\$582'999,106.87452500
TOTAL	40,000	-0-	10,000	177,376	227,376	100%	\$2,525'096,766.00

A esta fecha, en virtud de (i) la reclasificación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, en acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal con anterioridad a la Oferta, y (ii) la división accionaria (*split*) de las acciones en circulación de la Sociedad; aprobadas mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Sociedad con fecha 22 de junio de 2016, ésta cuenta con la siguiente estructura en su capital social:

Valor Teórico por Acción: \$11.2226522933330	ACCIONES CLASE I (parte fija)	ACCIONES CLASE II (parte variable)	TOTAL DE ACCIONES	PORCENTAJE	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL
ACCIONISTAS	SERIE ÚNICA				
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000152.	19'791,006	-0-	19'791,006	8.796 %	\$222'107,578.8732740
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000153.	9'895,504	-0-	9'895,504	4.398 %	\$111'053,800.6592890
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000154.	9'895,504	-0-	9'895,504	4.398 %	\$111'053,800.6592890
Pylon Holding, B.V.	-0-	64'352,990	64'352,990	28.601 %	\$722'211,230.8063570
Atevco, S.r.L.	-0-	59'220,959	59'220,959	26.320 %	\$664'616,231.3347490
Builtex, B.V.	-0-	51'948,537	51'948,537	23.088 %	\$583'000,367.8983610
EDBR, S.A. de C.V.	-0-	4'947,750	4'947,750	2.199 %	\$55'526,877.8843400
EBUM, S.A. de C.V.	-0-	2'473,875	2'473,875	1.100 %	\$27'763,438.9421700
BBRU, S.A. de C.V.	-0-	2'473,875	2'473,875	1.100 %	\$27'763,438.9421700
TOTAL	39'582,014	185'417,986	225'000,000	100%	\$2,525'096,766.00

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 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 tiene 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 presentado una solicitud para inscribir 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 reciprocas 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 removarse 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.

Conflictos 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 Prospecto, asciende a 0.03% (cero punto cero tres por ciento) del capital social sea igual al 20.0% de nuestro capital social. 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.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Esta información financiera seleccionada debe leerse en conjunto con los Estados Financieros de la Compañía y con las secciones tituladas “Presentación de cierta 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 Prospecto. Los Estados Financieros Anuales Auditados de la Compañía, incluidos en este Prospecto se prepararon de conformidad con las NIIFs y las Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB. De conformidad con la Circular Única de Emisoras, a partir del año que terminó el 31 de diciembre de 2012 las sociedades cuyas acciones se cotizan en la BMV deben preparar y presentar su información financiera de acuerdo con las NIIFs.

	Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de	
	2016	2015
(En miles de Pesos)		
Estado combinado de resultados:		
Ingresos por:		
Rentas	253,922	244,101
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,268	3,852
Total de ingresos	260,190	247,953
Costos y gastos de operación:		
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	39,123	33,046
Gastos de administración inmobiliarios	5,031	5,270
Sueldos y salarios	44,414	36,468
Depreciación y amortización	3,792	2,731
Gastos generales	31,150	21,884
Total de costos y gastos	123,510	99,399
Otros (gastos) ingresos, neto:		
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	(27,732)	26,964
Otros, neto	467	(9,000)
Total otros (gastos) ingresos, neto	(27,265)	17,964
Utilidad (pérdida) de operación	109,415	166,518
Ingresos y costos financieros:		
Gasto por intereses	(79,554)	(72,563)
Ingreso por intereses	2,208	8,281
Efecto de valuación de instrumentos financieros	11	(354)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(122)	(16,868)
(Costo) ingreso financiero, neto	(77,457)	(81,504)
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	53,336	13,030
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	85,294	98,044
Beneficio (gasto) de impuestos a la utilidad:		
Sobre base fiscal	(8,996)	(3,596)
Diferidos	(5,886)	-
Total de impuestos a la utilidad	(14,882)	(3,596)
Utilidad (pérdida) neta combinada del año y periodo	70,412	94,448
Utilidad neta combinada atribuible a:		
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	45,356	52,099
Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo, excluyendo el fideicomiso	25,056	42,349
	70,412	94,448
Participación controladora	23,550	39,973
Participación no controladora	1,506	2,376
	25,056	42,349

Por el periodo
de tres meses **Al 31 de**
terminado el **diciembre de**
31 de marzo de **2015**
2016
(En miles de Pesos)

Estado combinado de situación financiera:

Activo

Activo circulante:

Efectivo y equivalentes de efectivo	707,137	920,733
Cuentas por cobrar, neto	12,978	13,714
Partes relacionadas por cobrar	6,505	42
Glider Desarrollos S.A de C.V	276,716	276,716
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	150,627	198,165
Anticipos a subcontratistas y proveedores	104,198	102,614
Pagos anticipados	114,522	80,715
Total del activo circulante	1,372,683	1,592,699
Activos no circulantes:		
Efectivo restringido	64,036	64,036
Instrumentos financieros	30	19
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	355,267	322,444
Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto	78,189	80,499
Propiedad de inversión	9,610,591	9,504,932
Intangibles, neto	35,739	35,739
Impuestos a la utilidad diferidos	105,847	105,847
Depósitos en garantía	-	6,524
Total del activo no circulante	10,249,699	10,120,040
Total del activo	<u>11,622,382</u>	<u>11,712,739</u>

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:

Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	88,742	74,454
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos	36,559	55,606
Impuestos y gastos acumulados	178,844	165,975
Partes relacionadas por pagar	19,159	19,320
Anticipos de rentas	67,553	14,634
Impuestos a la utilidad	8,971	33,416
Total del pasivo circulante	399,828	363,405

Pasivo no circulante:

Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	5,402,917	5,339,411
Ingresos por realizar	-	49,063
Depósitos en garantía	66,523	27,608
Obligaciones por beneficios al retiro	579	579
Impuestos a la utilidad diferidos	92,603	86,701
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	2,660,992	2,869,266
Total del pasivo no circulante	8,223,614	8,372,628

Total del pasivo

Capital:

Inversión neta de la participación controladora	2,925,684	2,927,501
Déficit acumulado	43,518	19,968
Capital neto atribuible a la participación controladora	2,969,202	2,947,469
Participación no controladora	29,738	29,237
Total del capital	2,998,940	2,756,943

Total del pasivo y capital contable

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		
2016	2015	
(en miles de Pesos)		

Otra información:

NOI ⁽¹⁾	214,799	211,055
EBITDA ⁽²⁾	140,472	151,285
FFO	48,600	57,185
FFO Ajustado.....	73,164	72,232
GLA Total (m ²).....	728,963	708,422
Tasa de ocupación ⁽³⁾	90.0%	94.0%

⁽¹⁾ NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad. La siguiente tabla muestra una conciliación de NOI para los ingresos por arrendamiento por cada uno de los períodos presentados.

⁽²⁾ EBITDA significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como utilidad (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización. La siguiente tabla muestra una conciliación de EBITDA para utilidad (pérdida) de operación por cada uno de los períodos presentados.

⁽³⁾ La tasa de ocupación mostrada no contempla dos de nuestras propiedades, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), las cuales están siendo remodeladas. Si dichas propiedades se consideraran para el cálculo de la tasa de ocupación la misma hubiera sido igual a 88.4% y 92.1% por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2016, respectivamente.

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		
2016	2015	

(en miles de Pesos)		
Ingresos por rentas	253,922	244,101
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad.....	39,123	33,046
NOI	214,799	211,055
Margen de NOI	82.6%	85.1%

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		
2016	2015	

(en miles de Pesos)		
Utilidad (pérdida) de operación.....	109,415	166,518
Otros ingresos (gastos), neto	(27,265)	17,964
Depreciación y amortización.....	3,792	2,731
EBITDA	140,472	151,285
Margen de EBITDA	54.0%	61.0%

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		
2016	2015	

(en miles de Pesos)		
Utilidad (pérdida) neta	70,412	94,448
Depreciación y amortización	3,792	2,731
Incremento en el valor razonable de propiedades.....	27,732	(26,964)
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes.....	(53,336)	(13,030)
FFO	48,600	57,185
Gastos recurrentes de capital ⁽¹⁾	24,564	15,047
FFO Ajustado.....	73,164	72,232

⁽¹⁾ Incluye solamente aquellos gastos recurrentes de capital que destinamos a mantenimiento de nuestras propiedades, excluyendo inversiones de capital para desarrollo de nuevas propiedades y redesarrollo.

Año terminado el 31 de diciembre de

2015 2014 2013

(En miles de Pesos)

Estado combinado de resultados:

Ingresos por:

Rentas	984,262	597,633	277,959
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,369	17,667	38,582
Desempeño inmobiliario	--	--	89,607
Total de ingresos.....	<u>999,631</u>	<u>615,300</u>	<u>406,148</u>

Costos y gastos de operación:

Gastos de administración, mantenimiento y seguridad.....	158,267	137,150	49,214
Comisión por administración de propiedades.....	20,357	20,838	20,449
Sueldos y salarios.....	156,520	144,176	111,204
Depreciación y amortización.....	13,806	9,678	82,501
Gastos generales	<u>109,563</u>	<u>75,006</u>	<u>60,227</u>
Total de costos y gastos	<u>458,513</u>	<u>386,848</u>	<u>323,595</u>

Otros (gastos) ingresos, neto:

Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7,336	323,758	161,663
Gastos relacionados con la compra de activos	(1,719)	(135,858)	(64,540)
Utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocio.....	--	8,380	--
Otros ingresos, neto	<u>13,586</u>	<u>(20,990)</u>	<u>22,580</u>
Total otros (gastos) ingresos, neto	<u>19,203</u>	<u>175,290</u>	<u>119,703</u>
Utilidad (pérdida) de operación	<u>560,321</u>	<u>403,742</u>	<u>202,256</u>

Ingresos y costos financieros:

Gasto por intereses	(299,695)	(193,309)	(96,953)
Ingreso por intereses	30,478	36,488	54,703
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,785)	(7,250)	(10,591)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	<u>(48,625)</u>	<u>(26,914)</u>	<u>(300)</u>
(Costo) ingreso financiero, neto	<u>(319,627)</u>	<u>(190,985)</u>	<u>(53,141)</u>
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	<u>79,032</u>	<u>44,079</u>	<u>16,842</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad.....	<u>319,726</u>	<u>256,836</u>	<u>165,957</u>

Beneficio (gasto) de impuestos a la utilidad:

Sobre base fiscal	(33,720)	(18,654)	(9,594)
Diferidos	(22,064)	28,468	(7,844)
Total de impuestos a la utilidad.....	<u>55,784</u>	<u>9,814</u>	<u>(17,438)</u>
Utilidad (pérdida) neta combinada del año y periodo	<u>263,942</u>	<u>266,650</u>	<u>148,519</u>

Utilidad neta combinada atribuible a:

Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	<u>180,122</u>	<u>246,584</u>	<u>160,767</u>
Utilidad (pérdida) neta combinada del año, excluyendo el fideicomiso	<u>83,820</u>	<u>20,066</u>	<u>(12,248)</u>
Participación controladora	<u>263,942</u>	<u>266,650</u>	<u>148,519</u>
Participación no controladora	<u>81,411</u>	<u>11,087</u>	<u>(22,234)</u>
	<u>2,409</u>	<u>8,979</u>	<u>9,986</u>
	<u>83,820</u>	<u>20,066</u>	<u>(12,248)</u>

Al 31 de diciembre de		
2015	2014	2013
(En miles de Pesos)		

Estado combinado de situación financiera:

Activo

Activo circulante:

Efectivo y equivalentes de efectivo	920,733	1,826,395	1,165,455
Cuentas por cobrar, neto	13,714	13,424	25,534
Partes relacionadas por cobrar	42	75	6,589
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	198,165	252,529	568,629
Glider Desarrollos S.A de C.V	276,716	--	--
Anticipos a subcontratistas y proveedores	102,614	87,830	36,500
Pagos anticipados	80,715	11,834	7,749
Depósitos en garantía	--	--	5,300
Total del activo circulante	1,592,699	2,192,087	1,815,756
Activos no circulantes:			
Efectivo restringido	64,036	46,773	33,848
Instrumentos financieros	19	1,804	9,054
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	322,444	278,946	320,292
Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto	80,499	61,835	48,390
Propiedad de inversión	9,504,932	8,509,972	4,911,056
Intangibles, neto	35,739	35,739	35,739
Impuestos a la utilidad diferidos	105,847	91,659	24,654
Depósitos en garantía	6,524	7,537	6,968
Total del activo no circulante	10,120,040	9,034,265	5,390,001
Total del activo	11,712,739	11,226,352	7,205,757

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:

Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	74,454	755,608	17,251
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos	55,606	53,647	39,129
Impuestos y gastos acumulados	165,975	144,272	34,137
Partes relacionadas por pagar	19,320	25,417	5,464
Anticipos de rentas	14,634	5,573	3,810
Impuestos a la utilidad	33,416	19,611	935
Total del pasivo circulante	363,405	1,004,128	100,726

Pasivo no circulante:

Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	5,339,411	4,132,078	2,783,359
Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV. L.P.	-	395,496	120,279
Ingresos por realizar	49,063	45,923	43,164
Depósitos en garantía	27,608	26,497	7,889
Obligaciones por beneficios al retiro	579	568	443
Impuestos a la utilidad diferidos	86,701	44,963	6,426
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	2,869,266	2,819,756	2,612,440
Total del pasivo no circulante	8,372,628	7,465,281	5,574,000
Total del pasivo	8,736,033	8,469,409	5,674,726

Capital:

Inversión neta de la participación controladora	2,927,501	2,789,432	1,550,228
Déficit acumulado	19,968	(61,443)	(72,530)
Capital neto atribuible a la participación controladora	2,947,469	2,727,989	1,477,698
Participación no controladora	29,237	28,954	53,333
Total del capital	2,976,706	2,756,943	1,531,031
Total del pasivo y capital contable	11,712,739	11,226,352	7,205,757

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
(en miles de Pesos)			

Otra información:

NOI ⁽¹⁾	825,995	460,483	228,725
EBITDA ⁽²⁾	554,924	238,130	165,054
FFO	189,284	(99,889)	52,515
FFO Ajustado.....	213,848	(84,842)	52,515
GLA Total (m ²).....	708,422	708,422	465,745
Tasa de ocupación ⁽³⁾	94%	94%	93%

⁽¹⁾ NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad. La siguiente tabla muestra una conciliación de NOI para los ingresos por arrendamiento por cada uno de los períodos presentados.

⁽²⁾ EBITDA significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como utilidad (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización. La siguiente tabla muestra una conciliación de EBITDA para utilidad (pérdida) de operación por cada uno de los períodos presentados.

⁽³⁾ La tasa de ocupación mostrada no contempla dos de nuestras propiedades, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), las cuales están siendo remodeladas. Si dichas propiedades se consideraran para el cálculo de la tasa de ocupación la misma hubiera sido igual a 88.4% y 92.1% por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2016, respectivamente.

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2015	2014	2013 ⁽¹⁾
(en miles de Pesos)			
Ingresos por rentas.....	984,262	597,633	277,959
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad.....	158,267	137,150	49,214
NOI	825,995	460,483	228,745
Margen de NOI	82.6%	74.8%	56.3%

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2015	2014	2013 ⁽¹⁾
(en miles de Pesos)			
Utilidad (pérdida) de operación	560,321	403,742	202,256
Otros ingresos (gastos), neto	19,203	175,290	119,703
Depreciación y amortización	13,806	9,678	82,501
EBITDA	554,924	238,130	165,054
Margen de EBITDA	55.5%	38.7%	40.6%

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2015	2014	2013 ⁽¹⁾
(en miles de Pesos)			
Utilidad (pérdida) neta	263,942	266,650	148,519
Depreciación y amortización	13,806	9,678	82,501
Incremento en el valor razonable de propiedades	(7,336)	(323,758)	(161,663)
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	(79,032)	(44,079)	(16,842)
Ganancias de la venta de propiedades.....	(2,096)	(8,380)	-
FFO	189,284	(99,889)	52,515
Gastos recurrentes de capital ⁽¹⁾	24,564	15,047	-
FFO Ajustado	213,848	(84,842)	52,515

⁽¹⁾ Incluye solamente aquellos gastos recurrentes de capital que destinamos a mantenimiento de nuestras propiedades, excluyendo inversiones de capital para desarrollo de nuevas propiedades y redesarrollo.

b) INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA NO AUDITADA

Las siguientes tablas presentan la información financiera proforma de la Compañía a las fechas y por los períodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con las secciones “Presentación de cierta información financiera” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y con los Estados Financieros incluidos en este Prospecto, y está sujeta a lo descrito en dichas secciones y en los Estados Financieros. La siguiente información deriva de los Estados Financieros incluidos en este Prospecto.

Los Estados Financieros Proforma no pretenden (a) representar la situación financiera ni los resultados de operación que hubiésemos tenido si la Fusión, ni la adquisición de los CKDs PLANICK12, entre otras operaciones, hubieren ocurrido al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de marzo de 2016 para efectos de los Estados Consolidados de Situación Financiera Pro Forma, o al 1 de enero de 2015 para efectos de los Estados Consolidados de Resultados Pro Forma (b) proyectar nuestra condición financiera o resultados de operación en cualquier fecha o periodo futuro.

Adicionalmente, con relación a los Estados Financieros Pro Forma pudiesen resultar diferencias relevantes derivadas de diversos factores, entre los que se incluyen, cambios en los valores razonables de los activos netos a ser adquiridos de forma contemporánea a la Oferta, cambios en tasas de interés, así como en la estructura de salida del capital de la Compañía, cambios resultantes en la contabilización final de los gastos incurridos directamente relacionados a la Oferta que pudieran ser reconocidos netos de la emisión de acciones o en los resultados del ejercicio, cambios en el pasivo estimado de desempeño inmobiliario, efectos resultantes adicionales de las fusiones que se tienen contempladas llevar a cabo, efectos finales de impuestos diferidos y corrientes con base a cifras definitivas, y la posibilidad de que algunos tenedores y fideicomitentes decidan no vender sus certificados bajo el Fondo de CKDs y sus vehículos de inversión, entre otros.

Para efectos de los Estados Financieros Consolidados Pro Forma No Auditados la Compañía ha considerado un ajuste proforma por un monto total de \$62 millones, por concepto de gastos estimados de emisión, los cuales se han presentado netos de la emisión total estimada de capital social (dentro del capital). Sin embargo, la contabilización final de dichos gastos de emisión en los estados financieros históricos de la Compañía atenderá los requerimientos de las IFRS, por lo que los gastos directamente relacionados a la emisión se presentarán netos de la emisión de capital social, mientras que los gastos que no estén directamente relacionados a la emisión de acciones (capital social), serán reconocidos en los resultados del ejercicio.

	Año terminado el 31 de diciembre de 2015	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
	(En miles de Pesos)	
Estado consolidado de resultados proforma:		
Ingresos por:		
Rentas.....	\$ 984,262	\$ 253,922
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,368	6,268
Total de ingresos	999,630	260,190
Costos y gastos de operación:		
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	158,267	39,123
Gastos de administración inmobiliarios.....	20,357	5,031
Sueldos y salarios.....	156,519	44,414
Depreciación y amortización.....	13,806	3,792
Gastos generales.....	109,563	31,150
Total de costos y gastos.....	458,512	123,510
Otros (gastos) ingresos, neto:		
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7,336	(27,732)
Gastos relacionados con la compra de activos.....	(1,719)	--

Otros ingresos, neto.....	13,586	467
Total otros (gastos) ingresos, neto.....	19,203	(27,265)
Utilidad (pérdida) de operación.....	560,321	109,415
Ingresos y costos financieros:		
Gasto por intereses	(299,695)	(79,554)
Ingreso por intereses.....	30,478	2,208
Efecto de valuación de instrumentos financieros.....	(1,785)	11
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(48,625)	(122)
(Costo) ingreso financiero, neto	(319,627)	(77,457)
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	79,032	53,336
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	319,726	85,294
Sobre base fiscal.....	(81,712)	(8,996)
Diferidos	(17,533)	(5,886)
Total de impuestos a la utilidad.....	(99,245)	(14,882)
Utilidad (pérdida) neta combinada del año y periodo	\$ 220,481	\$ 70,412
Utilidad neta combinada atribuible a:		
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-
Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo, excluyendo el fideicomiso	220,481	70,412
220,481	70,412	
Participación controladora	218,072	68,906
Participación no controladora	2,409	1,506
	220,481	70,412

	Año terminado el 31 de diciembre de 2015	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016		
	(En miles de Pesos)			
Estado consolidado de situación financiera proforma:				
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	949,643	736,047		
Cuentas por cobrar, neto	13,714	12,978		
Partes relacionadas por cobrar	42	6,505		
Glider Desarrollos, S.A. de C.V.	276,716	276,716		
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	150,627		
Anticipos a subcontratistas y proveedores	198,165	104,198		
Pagos anticipados	22,741	56,548		
Total del activo circulante	1,563,635	1,343,619		
Activos no circulantes:				
Efectivo restringido	64,036	64,036		
Instrumentos financieros	19	30		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	322,444	355,267		
Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto	80,499	78,189		
Propiedad de inversión	9,504,932	9,610,591		
Crédito Mercantil	426,026	634,300		
Intangibles, neto	35,739	35,739		
Impuestos a la utilidad diferidos	180,589	180,589		
Depósitos en garantía	6,524	--		
Total del activo no circulante	10,620,808	10,958,741		
Total del activo	\$ 12,184,443	\$ 12,302,360		
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 74,454	88,742		
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantías retenidos	55,606	36,559		
Impuestos y gastos acumulados	108,001	120,870		
Partes relacionadas por pagar	19,320	19,159		
Anticipos de rentas	14,634	67,553		
Impuestos a la utilidad	81,408	56,963		
Total del pasivo circulante	353,423	389,846		
Pasivo no circulante:				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	5,339,411	5,402,917		
Honorario por desempeño inmobiliario	235,480	235,480		
Ingresos por realizar	49,063	--		
Depósitos en garantía	27,608	66,523		
Obligaciones por beneficios al retiro	579	579		
Impuestos a la utilidad diferidos	209,071	214,973		
Total del pasivo no circulante	5,861,212	5,920,472		
Total del pasivo	6,214,635	6,310,318		
Capital:				
Inversión neta de la participación controladora	5,561,998	5,593,240		
Déficit acumulado	(76,860)	(53,310)		
Capital neto atribuible a la participación controladora	5,485,138	5,539,930		
Participación no controladora	484,670	452,112		
Total del capital	5,969,808	5,992,042		
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,184,443	\$ 12,302,360		

	Año terminado el 31 de diciembre de 2015	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
	(en miles de Pesos)	

Otra información proforma:

NOI ⁽¹⁾	825,995	214,799
EBITDA ⁽²⁾	554,924	140,472
FFO	145,823	48,600
FFO Ajustado	104,851	70,240

(1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad. La siguiente tabla muestra una conciliación de NOI para los ingresos por arrendamiento por cada uno de los períodos presentados.

(2) EBITDA significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como utilidad (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización. La siguiente tabla muestra una conciliación de EBITDA para utilidad (pérdida) de operación por cada uno de los períodos presentados.

	Año terminado el 31 de diciembre de 2015	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
	(en miles de Pesos)	
Ingresos por rentas.....	984,262	253,922
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad.....	158,267	39,123
NOI	825,995	214,799
Margen de NOI	82.6%	82.6%

	Año terminado el 31 de diciembre de 2015	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
	(en miles de Pesos)	
Utilidad (pérdida) de operación.....	560,321	109,415
Otros ingresos (gastos), neto	19,203	(27,265)
Depreciación y amortización.....	13,806	3,792
EBITDA.....	554,924	140,472
Margen de EBITDA.....	55.5%	54.0%

	Año terminado el 31 de diciembre de 2015	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
	(en miles de Pesos)	
Utilidad neta	220,481	70,412
Depreciación y amortización	13,806	3,792
Incremento en el valor razonable de propiedades	(7,336)	27,732
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	(79,032)	(53,336)
Ganancias de la venta de propiedades.....	(2,096)	--
FFO	145,823	48,600
Gastos recurrentes de capital ⁽¹⁾	24,564	24,564
FFO Ajustado	170,387	73,164

(1) Incluye solamente aquellos gastos recurrentes de capital que destinamos a mantenimiento de nuestras propiedades, excluyendo inversiones de capital para desarrollo de nuevas propiedades y redesarrollo.

c) 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 más de 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana 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. Ver nota 23 (a) de nuestros Estados Financieros.

d) 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 Prospecto.

e) 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 en este Prospecto. Debido a que nos constituimos el 20 de abril de 2012 y que nuestras operaciones comenzaron el 1 de septiembre de 2012, nuestra información financiera por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 incluida en esta sección no corresponde a un ejercicio completo de operaciones y por lo tanto no es completamente comparable con la información financiera de ejercicios subsecuentes y no constituye ningún indicio de nuestro desempeño financiero en el futuro. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Prospecto 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 Prospecto 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 Prospecto, 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 completamente integrada, propietaria y operadora con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 30 centros comerciales y participaciones no controladoras en 4 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 29 de los cuales operamos actualmente y cinco de los cuales también somos propietarios y están en construcción, somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 29 centros comerciales en operación tienen un GLA Total de aproximadamente 708,000 m² y conjuntamente con nuestras cinco propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro GLA Total a aproximadamente 786,000 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 complejos de salas de cine. Al 31 de marzo de 2016 contábamos con más de 1,900 arrendamientos, concentrados con más de 1,100 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.

Factores que pueden influir en la comparabilidad de nuestros resultados de operación y condición financiera histórica y futura

Debido a que nos constituimos el 20 de abril de 2012 y que nuestras operaciones comenzaron el 1 de septiembre de 2012, nuestra información financiera por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 incluida en esta sección no corresponde a un ejercicio completo de operaciones y por lo tanto no es completamente comparable con la información financiera de ejercicios subsecuentes y no constituye ningún indicio de nuestro desempeño financiero en el futuro. Adicionalmente, durante los ejercicios 2012, 2013, 2014 y 2015, llevamos a cabo adquisiciones significativas y abrimos nuevos centros comerciales. Como resultado de estas adquisiciones y aperturas de centros comerciales, es difícil comparar nuestros resultados año con año.

La siguiente tabla resume nuestras adquisiciones y aperturas de centros comerciales desde el 2012 y hasta el 31 de marzo de 2016.

Año	Centro Comercial	Adquisición / Desarrollo	SBA Total ⁽¹⁾	% de Participación
2012	Paseo Santa Catarina	Adquisición	37,605	100%
2012	Paseo Puebla	Desarrollo	10,746	70%
2013	Plaza Bella Anahuac	Adquisición	27,332	100%
2013	Plaza Real Saltillo	Adquisición	16,390	100%
2013	Plaza Las Haciendas	Adquisición	16,392	100%
2013	Plaza Real Reynosa	Adquisición	35,857	100%
2013	Macro Plaza Insurgentes	Adquisición	54,883	40%
2013	Plaza Bella Mexiquense	Adquisición	18,561	100%
2013	Plaza Lincoln	Adquisición	32,422	100%
2013	Plaza Monumental	Adquisición	16,267	100%
2013	Plaza Palmira	Adquisición	29,736	100%
2013	Gran Plaza Cancún	Adquisición	26,643	100%
2013	Plaza Nogalera	Adquisición	41,889	100%
2013	Plaza Bella Huinalá	Adquisición	15,607	100%
2013	Plaza Universidad	Adquisición	17,138	100%
2013	Macro Plaza Oaxaca	Desarrollo	26,347	100%
2014	Walmart Ensenada	Adquisición	9,939	100%
2014	Walmart San Jose del Cabo	Adquisición	9,891	100%
2014	Plaza López Mateos	Adquisición	22,439	100%
2014	Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Adquisición	65,065	100%
2014	Centro Comercial Lago Real	Adquisición	26,191	100%
2014	Centro Comercial Galerias del Valle	Adquisición	35,694	100%
2014	Centro Comercial Paseo Reforma	Adquisición	40,960	100%
2014	Plaza Bella Río Bravo	Adquisición	21,305	Propiedad vendida en 2015
2014	Centro Comercial Puerta de Hierro	Adquisición	16,271	
2014	Plaza Reynosa	Adquisición	8,748	
2014	Plaza San Juan	Adquisición	7,478	
2014	Paseo Alcalde	Desarrollo	12,006	
2014	Macro Plaza San Luis	Desarrollo	19,820	
2015	Paseo Solidaridad	Desarrollo	13,084	
2015	Paseo Hipódromo	Desarrollo	7,668	100%
2015	Urban Village Garza Sada	Desarrollo	25,000	100%

⁽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 aumento, 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 lo 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”) y el Banco de México, en 2012, el PIB creció en aproximadamente 4.0% y la inflación fue de 3.6%. En 2013, el PIB creció aproximadamente 1.4% y la inflación fue de 4.0%. En 2014, el PIB se incrementó en aproximadamente 2.1% y la inflación alcanzó 4.1%. En 2015 el PIB se incrementó en 2.5%, mientras que la inflación alcanzó 2.7%. En 2012, 2013, 2014 y 2015, la tasa de desempleo en México fue de 5.0%, 4.9%, 4.9% y 4.4%, respectivamente.

De acuerdo con el Banco de México el Peso, en relación con el dólar y en términos nominales, se apreció 6.9% en 2012, mientras que en 2013 el Peso se depreció 2.6%, en el 2014 se depreció en un 12.5% y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 el Peso se depreció en un 14.0%.

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 marzo de 2016, nuestros arrendamientos con vencimiento programado para el 2016 representan 17.1% de nuestra SBA Total y 23.4% de los ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de marzo de 2016.

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 marzo de 2016, aproximadamente 86.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 13.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares.

(i) Resultados de la operación

La tabla siguiente presenta nuestros estados combinados de resultados no auditados por cada uno de los períodos de tres meses concluidos al 31 de marzo de 2016 y 2015:

	Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de	
	2016	2015
(En miles de Pesos)		
Estado combinado de resultados:		
Ingresos por:		
Rentas	253,922	244,101
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,268	3,852
Total de ingresos	260,190	247,953
Costos y gastos de operación:		
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	39,123	33,046
Gastos de administración inmobiliarios	5,031	5,270
Sueldos y salarios	44,414	36,468
Depreciación y amortización	3,792	2,731
Gastos generales	31,150	21,884
Total de costos y gastos	123,510	99,399
Otros (gastos) ingresos, neto:		
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	(27,732)	26,964
Otros, neto	467	(9,000)
Total otros (gastos) ingresos, neto	(27,265)	17,964
Utilidad (pérdida) de operación	109,415	166,518
Ingresos y costos financieros:		

Gasto por intereses	(79,554)	(72,563)
Ingreso por intereses	2,208	8,281
Efecto de valuación de instrumentos financieros	11	(354)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(122)	(16,868)
(Costo) ingreso financiero, neto	(77,457)	(81,504)
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	53,336	13,030
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	85,294	98,044
Beneficio (gasto) de impuestos a la utilidad:		
Sobre base fiscal	(8,996)	(3,596)
Diferidos	(5,886)	-
Total de impuestos a la utilidad	(14,882)	(3,596)
Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo	70,412	94,448
Utilidad neta combinada atribuible a:		
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	45,356	52,099
Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo, excluyendo el fideicomiso	25,056	42,349
Participación controladora	70,412	94,448
Participación no controladora	23,550	39,973
	1,506	2,376
	25,056	42,349

La tabla siguiente presenta nuestros estados combinados de resultados por cada uno de los años concluidos el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de					
	2015	2014	2013			
	(miles de Pesos)					
Estado combinado de resultados						
Ingresos por :						
Rentas	984,262	Ps.597,633	Ps.277,959			
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,639	17,667	38,582			
Desempeño Inmobiliario	-	-	89,607			
Total de Ingresos	999,631	615,300	406,148			
Costos y gastos de operación						
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	158,267	137,150	49,214			
Gastos de administración inmobiliarios	20,357	20,838	20,449			
Sueldos y salarios	156,520	144,176	111,204			
Depreciación y Amortización	13,806	9,678	82,501			
Gastos generales	109,563	75,006	60,227			
Total de costos y gastos	458,513	386,848	323,595			
Otros ingresos, neto	19,203	175,290	119,703			
Ingresos y costos financieros:						
Gasto por intereses	(299,695)	(193,309)	(96,953)			
Ingreso por intereses	30,478	36,488	54,703			
Efecto en la valuación de instrumentos financieros	(1,785)	(7,250)	(10,591)			
(Pérdida) utilidad en cambios neta	(48,265)	(26,914)	(300)			
(Costo) financiero, neto	(319,627)	(190,985)	(53,141)			
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	79,032	44,079	16,842			
Total de impuestos a la utilidad	(55,784)	9,814	(17,438)			
Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo	Ps.263,942	Ps.266,650	Ps.148,519			
Utilidad neta combinada atribuible a:						
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	180,122	246,584	160,767			
Utilidad (pérdida) neta combinada del año, excluyendo el fideicomiso	83,820	20,066	(12,248)			
Participación controladora	263,942	266,650	148,519			
Participación no controladora	81,411	11,087	(22,234)			
	2,409	8,979	9,986			
	83,820	20,066	(12,248)			

Nuestros estados combinados 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 encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.

- **Costo de operación de las propiedades.** El costo de operación de las propiedades se integra por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros (gastos) ingresos, neto.** Otros (gastos) ingresos neto 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.** 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.
- **Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes.** Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes 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.

Resultados de operaciones por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016, comparado con el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 fueron de Ps.260.2 millones en comparación con los Ps.248.0 millones por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015 lo cual representa un aumento del 4.9%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.9.8 millones en ingresos por arrendamiento durante el 2016, así como un incremento de Ps.2.4 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 y 2015.

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
		2016 (miles de Pesos)	2015
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	18,353	15,925
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	16,348	16,091
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	14,809	14,523
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	11,357	11,972
Plaza Palmira	mayo de 2013	13,148	13,734
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	9,889	9,601
Plaza Monumental	mayo de 2013	8,144	7,367
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	5,943	7,195
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	6,028	5,118
Paseo Puebla	diciembre de 2013	4,626	6,388
Walmart Ensenada	julio de 2014	2,487	2,424
Walmart San José	julio de 2014	4,606	4,466

Macroplaza Oaxaca	agosto de 2014	15,296	13,498
Macroplaza Insurgentes	mayo de 2013	-	-
Plaza Universidad	octubre de 2013	7,565	7,450
Plaza Nogalera	octubre de 2013	14,835	14,361
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	3,664	3,247
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	15,241	13,439
Plaza Bella Río Bravo	diciembre de 2014	--	791
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	16,148	12,532
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	19,269	21,340
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	2,909	2,948
Centro Comercial Galerías del Valle	diciembre de 2014	20,036	18,711
Plaza López Mateos	diciembre de 2014	6,283	6,919
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	11,182	9,339
Plaza San Juan	diciembre de 2014	2,695	2,541
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	2,659	2,181
Paseo Solidaridad	marzo de 2016	402	-
	TOTAL	253,922	244,101

Los ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 fueron de Ps.253.9 millones en comparación con los Ps.244.1 millones por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015, lo cual representa un aumento del 4.0%. Este aumento se atribuyó principalmente a:

- (i) un incremento de Ps.7.8 millones en ingresos por arrendamiento de las propiedades Centro Comercial Paseo Reforma, Centro Comercial Galerías del Valle, Centro Comercial Lago Real, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro, compensado con una disminución de Ps 2.7, en las propiedades Centro Comercia la Ciudadela, Plaza Reynosa y Plaza Lopez Mateos, las cuales fueron adquiridas a finales del ejercicio 2014 estabilizando sus ingresos durante el ejercicio 2015;
- (ii) un incremento de Ps.1.8 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Macroplaza Oaxaca a marzo de 2015, debido a que inició operaciones a partir de agosto de 2014 estabilizando sus ingresos durante 2015, y
- (iii) un incremento de Ps.2.4 millones en ingresos por arrendamiento de la nueva tienda Suburbia que inició operaciones en 2014 en el centro comercial Paseo Santa Catarina.

Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 6.3 millones en comparación con los Ps.3.9 millones por periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015, lo cual representa un incremento del 62.7%. Este incremento se atribuyó principalmente los ingresos provenientes de Macroplaza Insurgentes con un incremento de 2.2 millones-

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por centro comercial durante el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 y 2015.

Centro Comercial	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	2016	2015
	(miles de Pesos)	
Plaza Bella Ramos Arizpe	467	456
Macroplaza Insurgentes	4,805	2,601
Plaza Bella Frontera and Macroplaza Estadio	997	794
Morelia		
TOTAL	6,269	3,851

Costos y Gastos de Operación

El total de costos y gastos fue de Ps.123.5 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, en comparación con los Ps.99.4 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, lo

cual representa un aumento del 24.3%. Este aumento se atribuyó principalmente a: (i) un aumento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps.6.1 millones, (ii) un incremento de Ps.7.9 millones en sueldos y salarios, (iii) un incremento de Ps.9.3 millones en gastos generales y (iv) un incremento en la depreciación y amortización equivalente a Ps.1.1 millones, compensado con una disminución de Ps.0.02 en gastos de administración inmobiliarios.

Los gastos de administración, mantenimiento y seguridad aumentaron a Ps.39.1 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, en comparación con los Ps.33.0 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, lo cual representa un aumento del 18.4%. Este aumento se atribuyó principalmente a un mayor número de centros comerciales administrados, los cuales fueron adquiridos a finales de 2014.

Los sueldos y salarios aumentaron a Ps.44.4 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, en comparación con los Ps.36.5 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, lo cual representa un aumento del 21.8%. Este aumento se atribuyó principalmente al aumento en el número de centros comerciales administrados y a un incremento promedio de 4.0% en los salarios de nuestros empleados.

La depreciación y amortización por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 fue de Ps.3.8 millones en comparación con Ps.2.7 millones en el mismo periodo de 2015, lo cual representa un incremento del 38.9%. Este incremento se atribuyó principalmente a la adquisición de equipo de oficina, cómputo y mejoras a locales arrendados.

Los gastos generales aumentaron a Ps.31.2 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, en comparación con los Ps.21.9 millones por el periodo de tres meses 31 de marzo de 2015, lo cual representa un aumento del 42.3%. Este aumento se atribuyó principalmente al aumento en los servicios requeridos para nuestros centros comerciales a consecuencia del incremento en el número de propiedades administradas a partir de 2015, así como el incremento en gastos corporativos.

Otros (gastos) ingresos, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 fue un gasto de Ps.27.3 millones en comparación con un ingreso de Ps.18.0 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, lo cual representa una disminución de 251.8%. Esta disminución se atribuye principalmente a: (i) una disminución de Ps.54.7 millones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, atribuibles principalmente a Mall Plaza Lincoln, Plaza Bella Mexiquense, Plaza Palmira, Walmart San José del Cabo, Plaza Nogalera, y Gran Plaza Cancún, (ii) compensado con un incremento de Ps.9.5 millones en otros ingresos atribuibles a adquisiciones realizadas y a la cancelación de provisiones y facturas de años anteriores.

Costos financieros

Los costos financieros disminuyeron en Ps.77.5 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, en comparación con los Ps.81.5 millones por el mismo periodo terminado el 31 de marzo de 2015, lo cual representa una disminución del 5.0%. Esta disminución se atribuyó principalmente a: (i) una disminución de Ps.16.7 millones en pérdida neta en cambios por el periodo de tres mes terminado al 31 de marzo de 2016 y por una disminución de Ps.0.4 millones en el efecto negativo en la valuación de instrumentos financieros con respecto a ciertos de los instrumentos financieros derivados que no califican para ser designados contablemente con fines de cobertura.. La disminución en costos financieros fue parcialmente compensado con un incremento de Ps.7.0 millones en gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con la adquisición de las propiedades durante 2015 y los centros comerciales comenzaron a desarrollarse finales del mismo ejercicio

Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes

El valor razonable de otras inversiones permanentes aumentó en Ps.53.3 millones por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, en comparación con los Ps.13.0 millones por el mismo periodo

terminado el 31 de marzo de 2015. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.40.3 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 por el periodo de tres meses terminado 31 de marzo de 2016 representa un gasto de Ps.14.9 millones, en comparación Ps.3.6 millones por el mismo periodo terminado el 31 de marzo de 2015. Este gasto se atribuye principalmente al incremento en ingresos totales descrito anteriormente.

Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo

La utilidad neta combinada por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 fue de Ps.70.4 millones, en comparación con Ps.94.4 millones por el periodo terminado de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015, lo cual representa una disminución del 25.4%. Esto se atribuye principalmente a la combinación de incrementos y disminuciones de los factores descritos anteriormente.

Resultados de operaciones por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014.

Ingresos

Los ingresos totales por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron de Ps.999.6 millones en comparación con los Ps.615.3 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 lo cual representa un aumento del 62.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.386.6 millones en ingresos por arrendamiento durante el 2015, el cual fue parcialmente compensado por una reducción de Ps.2.3 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2015 (miles de Pesos)	2014 (miles de Pesos)
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	70,593	60,951
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	63,889	62,972
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	52,644	50,967
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	47,612	46,974
Plaza Palmira	mayo de 2013	54,195	55,363
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	39,115	36,278
Plaza Monumental	mayo de 2013	33,523	32,810
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	24,638	24,247
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	20,220	19,545
Paseo Puebla	diciembre de 2013	20,205	16,831
Walmart Ensenada	julio de 2014	9,760	3,976
Walmart San José	julio de 2014	18,236	8,461
Macroplaza Oaxaca	agosto de 2014	56,224	17,057
Plaza Universidad	octubre de 2013	29,613	25,925
Plaza Nogalera	octubre de 2013	58,293	54,258
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	12,967	11,967
Plaza Bella Río Bravo ⁽¹⁾	diciembre de 2014	6,591	531
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	56,302	53,253
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	53,209	2,785
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	83,481	3,973
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	11,447	641
Centro Comercial Galerías del Valle	diciembre de 2014	75,899	3,460

Plaza López Mateos	diciembre de 2014	25,257	1,368
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	40,459	2,001
Plaza San Juan	diciembre de 2014	10,641	550
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	9,247	488
	TOTAL	984,260	597,633

- (1) El pasado 20 de agosto de 2015 celebramos un contrato de compraventa de partes sociales mediante el cual vendimos el 100.0% de nuestra participación en el capital social de Glider Río Bravo, S. de R.L. de C.V., nuestra subsidiaria a través de la cual mantenímos la propiedad del centro comercial Plaza Bella Río Bravo, por lo cual únicamente se reconocen los ingresos generados hasta el mes de agosto de 2015.

Los ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron de Ps.984.3 millones en comparación con los Ps.597.6 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa un aumento del 74.7%. Este aumento se atribuyó principalmente a:

(i) un incremento de Ps.309.6 millones en ingresos por arrendamiento de las propiedades Centro Comercial Paseo Reforma, Centro Comercial La Ciudadela, Plaza Reynosa, Centro Comercial Galerías del Valle, Plaza López Mateos, Centro Comercial Lago Real, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro, las cuales fueron adquiridas en diciembre de 2014 y contribuyeron un periodo de doce meses de ingresos por arrendamiento en 2015;

(ii) un incremento de Ps.15.6 millones en ingresos por arrendamiento de las propiedades Walmart San José del Cabo y Walmart Ensenada al 31 de diciembre de 2015, las cuales contribuyeron doce meses de ingresos por arrendamiento en 2015, en comparación con sólo cinco meses de ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2014, ya que fueron adquiridas en julio de 2014;

(iii) un incremento de Ps.39.2 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Macroplaza Oaxaca a diciembre de 2015, la cual contribuyó doce meses de ingresos por arrendamiento en 2015, en comparación con sólo cuatro meses al 31 de diciembre de 2014 debido a que inició operaciones a partir de agosto de 2014, y

(iv) un incremento de Ps.9.6 millones en ingresos por arrendamiento de la nueva tienda Suburbia que inició operaciones en 2014 en el centro comercial Paseo Santa Catarina.

Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 ascendieron a Ps.15.4 millones en comparación con los Ps.17.7 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa una disminución del 13.0%. Esta disminución se atribuyó principalmente por la venta en abril de 2014 de los centros comerciales Plaza Bella Ciudad Acuña y Plaza Bella La Palma Cuautitlán, pues después de dicha venta dejamos de recibir ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento de dichos centros comerciales.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por centro comercial durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Centro Comercial	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
	(miles de Pesos)	
Plaza Bella Ramos Arizpe	1,786	1,720
Macroplaza Insurgentes	10,572	9,416
Plaza Bella Ciudad Acuña	-	866
Plaza Bella La Palma Cuautitlán	-	2,012
Plaza Bella Frontera y Macroplaza Estadio Morelia	3,011	2,720
Walmart y Suburbia	-	933
TOTAL	15,369	17,667

Costos y Gastos de Operación

El total de costos y gastos fue de Ps.458.5 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.386.6 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa un aumento del 18.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a: (i) un aumento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps.21.1 millones, (ii) un incremento de Ps.12.3 millones en sueldos y salarios, (iii) un incremento de Ps.34.6 millones en gastos generales y (iv) un incremento en la depreciación y amortización equivalente a Ps.4.1 millones.

Los gastos de administración, mantenimiento y seguridad aumentaron a Ps.158.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.137.2 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un aumento del 15.4%. Este aumento se atribuyó principalmente a un mayor número de centros comerciales administrados, los cuales fueron adquiridos en diciembre de 2014.

Los sueldos y salarios aumentaron a Ps.156.5 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.144.2 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa un aumento del 8.6%. Este aumento se atribuyó principalmente al aumento en el número de centros comerciales administrados durante 2015 en comparación con el 2014 y a un incremento promedio de 4.0% en los salarios de nuestros empleados.

La depreciación y amortización por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.13.8 millones en comparación con Ps.9.7 millones en el mismo periodo de 2014, lo cual representa un incremento del 42.7%. Este incremento se atribuyó principalmente a la adquisición de equipo de oficina, cómputo y mejoras a locales arrendados.

Los gastos generales aumentaron a Ps.109.6 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.75.0 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa un aumento del 46.1%. Este aumento se atribuyó principalmente al aumento en los servicios requeridos para nuestros centros comerciales a consecuencia del incremento en el número de propiedades administradas a partir de 2015, así como el incremento en gastos corporativos.

Otros (gastos) ingresos, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue un ingreso de Ps.19.2 millones en comparación con un ingreso de Ps.175.3 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa una disminución de 89.0%. Esta disminución se atribuye principalmente a: (i) una disminución de Ps.316.4 millones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, atribuibles principalmente a Mall Plaza Lincoln, Plaza Bella Mexiquense, Plaza Palmira, Walmart San José del Cabo, Plaza Nogalera, y Gran Plaza Cancún, compensado por un incremento en el valor razonable atribuibles a Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza Reynosa, Centro Comercial Galerías del Valle, Plaza López Mateos, Centro Comercial Lago Real, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro propiedades adquiridas en diciembre de 2014, y (ii) compensado con un incremento de Ps.160.3 millones en otros ingresos atribuibles a adquisiciones realizadas y a la cancelación de provisiones y facturas de años anteriores.

Costos financieros

Los costos financieros aumentaron a Ps.319.6 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.191.0 millones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa un aumento del 67.4%. Este aumento se atribuyó principalmente a: (i) un incremento de Ps.106. millones en gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con la adquisición de las propiedades Centro Comercial Paseo Reforma, Centro Comercial La Ciudadela, Plaza Reynosa, Centro Comercial Galerías del Valle, Plaza López Mateos, Centro Comercial Lago Real, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro, (ii) un incremento de Ps.21.7 millones en pérdida neta en cambios por el año de 2015 debido a la depreciación del peso mexicano y una posición pasiva neta en moneda extranjera. Para más información relacionada con nuestros financiamientos ver la sección “- Contratos de Crédito” más adelante. El incremento en costos financieros fue parcialmente compensado por una disminución de Ps.5.5 millones en el

efecto negativo en la valuación de instrumentos financieros con respecto a ciertos de los instrumentos financieros derivados que no califican para ser designados contablemente con fines de cobertura. Para mayor información relacionada con nuestros instrumentos financieros derivados, ver Nota 11 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes

El valor razonable de otras inversiones permanentes aumentó en Ps.79.0 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.44.1 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.35.0 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 por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 resultó en un gasto de Ps.58.8 millones, en comparación con un beneficio de Ps.9.8 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Este gasto se atribuye principalmente a la pérdida fiscal generada por la deducción de los costos de adquisición de los centros comerciales que adquirimos en 2014, un incremento equivalente a Ps.68.6 millones en impuestos a la utilidad sobre la base fiscal por el año de 2015 atribuibles al incremento en ingresos totales descrito anteriormente.

Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo

La utilidad neta combinada por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.263.9 millones, en comparación con Ps.266.7 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa una disminución del 1.0%. Esto se atribuye principalmente a la combinación de incrementos y disminuciones descritas anteriormente.

Resultados de operaciones por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013.

Ingresos

Los ingresos totales por el año concluido el 31 de diciembre de 2014 fueron de Ps.615.3 millones en comparación con los Ps.406.1 millones por el año concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 51.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un aumento de Ps.319.6 millones en ingresos por rentas durante el 2014, el cual fue parcialmente compensado por una reducción de Ps.20.9 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento y una reducción de Ps.89.6 millones en ingresos por desempeño inmobiliario en 2014.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante el 2014 y 2013:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
		2014	2013
		(miles de Pesos)	
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	60,951	52,798
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	62,972	37,847
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	50,967	28,854
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	46,974	29,703
Plaza Palmira	mayo de 2013	55,363	34,233
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	36,278	21,342
Plaza Monumental	mayo de 2013	32,810	20,605
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	24,247	14,717
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	19,545	11,069
Paseo Puebla	diciembre de 2013	16,831	1,479

Walmart Ensenada	julio de 2014	3,976	-
Walmart San José	julio de 2014	8,461	-
Macroplaza Oaxaca	agosto de 2014	17,057	-
Macroplaza Insurgentes	mayo de 2013	-	1,786
Plaza Universidad	octubre de 2013	25,925	3,848
Plaza Nogalera	octubre de 2013	54,258	9,151
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	11,967	1,913
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	53,253	8,614
Plaza Bella Río Bravo	diciembre de 2014	532	-
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	2,785	-
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	3,973	-
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	641	-
Centro Comercial Galerías del Valle	diciembre de 2014	3,460	-
Plaza López Mateos	diciembre de 2014	1,368	-
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	2,001	-
Plaza San Juan	diciembre de 2014	550	-
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	488	-
TOTAL		597,633	277,959

Los ingresos por arrendamiento por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2014 fueron de Ps.597.6 millones en comparación con los Ps.278.0 millones por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 115.0%. Este aumento se atribuyó principalmente a:

(i) un incremento de Ps.130.8 millones en ingresos por arrendamiento de los centros comerciales Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense en 2014, las cuales contribuyeron un ejercicio completo de ingresos por arrendamiento en 2014, en comparación con solamente siete meses de ingresos por arrendamiento generados desde mayo de 2013, cuando adquirimos dichas propiedades;

(ii) un incremento de Ps.121.8 millones en ingresos por arrendamiento de los centros comerciales La Nogalera, Gran Plaza Cancún, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza Bella Huinalá en 2014, las cuales contribuyeron un ejercicio completo de ingresos por arrendamiento en 2014, en comparación con solamente tres meses de ingresos por arrendamiento generados durante el 2013, año en el cual adquirimos dichas propiedades;

(iii) un incremento de Ps.15.4 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Paseo Puebla en 2014, la cual contribuyó un ejercicio completo de ingresos por arrendamiento en 2014, en comparación con solamente un mes de ingresos por arrendamiento generados durante diciembre de 2013, cuando inició operaciones;

(iv) un incremento de Ps.12.4 millones en ingresos por arrendamiento de las propiedades Walmart San José del Cabo y Walmart Ensenada en 2014, las cuales adquirimos en julio de 2014, en comparación con solamente tres meses de ingresos por arrendamiento generados durante el 2013, año en el cual adquirimos dichas propiedades;

(v) un incremento de Ps.17.1 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Macroplaza Oaxaca en 2014, la cual contribuyó cinco meses ingresos por arrendamiento a partir de agosto de 2014, cuando inició operaciones,

(vi) un incremento de Ps.15.8 millones en ingresos por arrendamiento de las propiedades Plaza Bella Rio Bravo, Centro Comercial Paseo Reforma, Centro Comercial La Ciudadela, Plaza Reynosa, Centro Comercial Galerías del Valle, Plaza López Mateos, Centro Comercial Lago Real, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro las cuales fueron adquiridas en diciembre de 2014; y

(vii) un incremento de Ps.8 millones en ingresos por arrendamiento de la nueva tienda Suburbia que añadimos al centro comercial Paseo Santa Catarina.

Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2014 fueron de Ps.17.7 millones en comparación con los Ps.38.6 millones por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa una disminución del 54.2%. Esta

reducción se atribuyó principalmente a: (i) una disminución de Ps.9.6 millones en el ingreso por administración de plazas y comisiones por arrendamiento causado por la adquisición de los centros comerciales La Nogalera, Gran Plaza Cancún, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza Bella Huinalá, las cuales generaron ocho meses de ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento durante 2013 y dejaron de generar dichos ingresos en 2014 como consecuencia de su adquisición, (ii) una disminución de Ps.12.3 millones en el ingreso por administración de plazas y comisiones por arrendamiento causado por la adquisición de los centros comerciales Paseo Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense en mayo de 2013, las cuales generaron 4 meses de ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento durante 2013 y dejaron de generar dichos ingresos en 2014 como consecuencia de su adquisición, en cada caso dichas disminuciones siendo consistentes con el incremento en nuestros ingresos por arrendamiento, y (iii) por la venta en abril de 2014 de los centros comerciales Plaza Bella Ciudad Acuña y Plaza Bella La Palma Cuautitlán, pues después de dicha venta dejamos de recibir ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento de dichos centros comerciales.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por centro comercial durante el 2014 y 2013:

Centro Comercial	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
	2014 (miles de Pesos)	2013
Plaza Bella Ramos Arizpe	1,720	1,723
Macroplaza Insurgentes	9,416	8,991
Plaza Bella Ciudad Acuña	866	1,560
Plaza Bella Los Almendros	-	56
Plaza Bella La Palma Cuautitlán	2,012	1,230
Plaza Bella Frontera and Macroplaza Estadio Morelia	2,720	2,928
Plazas K4 y K8 ⁽¹⁾	-	21,914
Macroplaza Los Héroes	-	174
Ecolab	-	6
Walmart and Suburbia	933	-
TOTAL	17,667	38,582

⁽¹⁾ Incluye a los cuatro centros comerciales Plaza Universidad, Plaza Nogalera, Plaza Bella Huinalá y Gran Plaza Cancún, así como los ocho centros comerciales Plaza Palmira, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense.

No tuvimos ingresos por desempeño inmobiliario por el año concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con los Ps.89.6 millones que tuvimos por el año concluido el 31 de diciembre de 2013. Este cambio se debió principalmente a la venta de 13 propiedades construidas bajo nuestro contrato de desarrollo con Kimco en 2013, lo cual resultó en el nivel de retorno necesario para actualizar el pago de la distribución por desempeño inmobiliario bajo dicho contrato. Por el resto de 2013 y 2014, no contamos con otros contratos de desarrollo que contemplaran el pago de contraprestaciones por desempeño inmobiliario.

Costos y Gastos de Operación

El total de costos y gastos fue de Ps.386.8 millones por el año concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con los Ps.323.6 millones por el año concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 19.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a: un aumento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps.88.3 millones, un incremento de Ps.33.0 millones en sueldos y salarios y un incremento de Ps.14.8 millones en gastos generales en 2014, parcialmente compensado por una reducción de Ps.72.8 millones en depreciación y amortización en 2014.

Los gastos de administración, mantenimiento y seguridad aumentaron a Ps.158.0 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con los Ps.69.7 millones en el año el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 15.4%. Este aumento se atribuyó principalmente al aumento en el número de centros comerciales administrados durante 2014 en comparación con el 2013.

Los sueldos y salarios aumentaron a Ps.144.2 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con los Ps.111.2 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 29.7%. Este aumento se atribuyó principalmente al aumento en el número de centros comerciales administrados durante 2014 en comparación con el 2013 y a un incremento promedio de 4.0% en los salarios de nuestros empleados.

La depreciación y amortización en el año concluido el 31 de diciembre de 2014 fue de Ps.9.7 millones en comparación con Ps.82.5 millones en el 2013, lo cual representa una reducción del 88.3%. Esta reducción se atribuyó principalmente a que reconocimos la depreciación y amortización principalmente en nuestros contratos de administración de propiedades, los cuales fueron amortizados en 2013. Ver Nota 17 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Los gastos generales aumentaron a Ps.75.0 millones en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con los Ps.60.2 millones en el 2013, lo cual representa un aumento del 24.5%. Este aumento se atribuyó principalmente al aumento en los servicios utilizados en los centros comerciales (incluyendo servicios profesionales, obtención de permisos, licencias y comisiones bancarias), gastos corporativos y la cancelación de provisiones hechas en años anteriores.

Otros (gastos) ingresos, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014 fue un ingreso de Ps.175.3 millones en comparación con un ingreso de Ps.119.7 millones en el año concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 46.4%. Este aumento se atribuye principalmente a: (i) un incremento de Ps.162.1 millones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, atribuibles a Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense adquiridas en mayo de 2013 y a las propiedades Walmart San José del Cabo y Walmart Ensenada adquiridas en julio de 2014, y (ii) un incremento de Ps.8.4 millones de ganancia en el precio de ganga derivada de la adquisición de las propiedades Walmart San José del Cabo y Walmart Ensenada en julio de 2014. El incremento en otros (gastos) ingresos neto, fue parcialmente compensado por: (i) un incremento en costos asociados con la compra de activos, que en 2014 ascendieron a Ps.135.6 millones, en tanto que en 2013 fueron de Ps.64.5 millones, en los cuales incurrimos por la adquisición de las propiedades Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Centro Comercial Galerías del Valle, Centro Comercial Paseo Reforma, Centro Comercial Lago Real, Plaza López Mateos, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro, Plaza Bella Río Bravo y Paseo Reynosa adquiridas en diciembre de 2014 y la adquisición de las propiedades Walmart San José del Cabo y Walmart Ensenada en julio de 2014, y (ii) una reducción de Ps.43.6 millones en otros ingresos atribuibles a las adquisiciones realizadas en diciembre de 2014 y la cancelación de cuentas y facturas de años anteriores.

Costos financieros

Los costos financieros aumentaron a Ps.191.0 millones en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con los Ps.53.1 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 259.4%. Este aumento se atribuyó principalmente a: (i) un incremento de Ps.96.4 millones en gastos por intereses atribuibles a la deuda en la que incurrimos en relación con la adquisición de las propiedades Walmart San José del Cabo y Walmart Ensenada en julio de 2014 y en relación con las adquisiciones que llevamos a cabo en 2013 descritas anteriormente, las cuales generaron un ejercicio completo de gastos por intereses durante 2014, en comparación con los generados por el ejercicio incompleto de 2013, (ii) una reducción de Ps.18.2 millones en ingreso por intereses atribuible a una disminución en el uso de efectivo para actividades de inversión y en su lugar destinarlo a actividades de operación en 2014, en comparación con el 2013, y (iii) un incremento de Ps.26.6 millones en (Pérdida) utilidad en cambios neta en 2014 debido a la depreciación del peso mexicano y una posición pasiva neta en moneda extranjera. Para más información relacionada con nuestros financiamientos ver la sección “-Contratos de Crédito” más adelante. El incremento en costos financieros fue parcialmente compensado por una disminución de Ps.3.3 millones en el efecto negativo en la valuación de instrumentos financieros con respecto a ciertos de los instrumentos financieros derivados que no califican para ser designados contablemente con fines de cobertura. Para mayor información relacionada con nuestros instrumentos financieros derivados, ver Nota 11 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes

El valor razonable de otras inversiones permanentes aumentó en Ps.44.1 millones durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con los Ps.16.8 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 162.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.44.5 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Insurgentes atribuible a un año completo de operaciones durante 2014 en comparación con solo 7 meses de operaciones durante 2013, parcialmente compensado por una disminución de Ps.0.2 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Plaza Bella Ramos Arizpe y una disminución de Ps.0.2 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Estadio Morelia. Ver nota 13 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2014 fue un beneficio de Ps.9.8 millones, en comparación con un gasto de Ps.17.4 millones por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013. Este beneficio se atribuye principalmente al incremento de Ps.36.3 millones en impuestos diferidos por 2014 en comparación con el resultado de 2013 atribuible principalmente a la pérdida fiscal generada por la deducción de los costos de adquisición de los centros comerciales que adquirimos en 2014. Esta ganancia fue parcialmente compensada por un incremento de Ps.9.1 millones en impuestos a la utilidad sobre base fiscal atribuibles al incremento en ingresos totales descrito anteriormente.

Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo

La utilidad neta combinada por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2014 fue de Ps.266.7 millones, en comparación con Ps.148.5 millones por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, lo cual representa un aumento del 79.5%. Esto se atribuye principalmente a los factores descritos anteriormente.

Resultados de operaciones por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013, comparado con el ejercicio periodo el 31 de diciembre de 2012.

Debido a que nuestras operaciones comenzaron el 1 de septiembre de 2012, nuestra información financiera por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012 incluida en este Prospecto no corresponde a un ejercicio completo de operaciones y por lo tanto no es completamente comparable con la información financiera de ejercicios subsecuentes y no constituye ningún indicio de nuestro desempeño financiero en el futuro.

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013 fueron de Ps.406.1 millones en comparación con los Ps.29.7 millones por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente a un aumento de Ps.272.9.6 millones en ingresos por arrendamiento, un aumento de Ps.21.1 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento y un aumento de Ps.82.6 millones en ingresos por desempeño inmobiliario en 2013.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante el 2013 y 2012:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Ejercicio/periodo terminado el 31 de diciembre de	
		2013 (miles de Pesos)	2012
Paseo Santa Catarina	noviembre 2012	52,798	5,124
Plaza Real Reynosa	mayo 2013	37,847	-
Plaza Bella Anáhuac	mayo 2013	28,854	-
Plaza Real Saltillo	mayo 2013	29,703	-
Plaza Palmira	mayo 2013	34,233	-
Mall Plaza Lincoln	mayo 2013	21,342	-
Plaza Monumental	mayo 2013	20,605	-
Plaza Las Haciendas	mayo 2013	14,717	-
Plaza Bella Mexiquense	mayo 2013	11,069	-
Paseo Puebla	diciembre 2013	1,479	-
Macro Plaza Insurgentes	mayo 2013	1,786	-
Plaza Universidad	octubre 2013	3,848	-
Plaza Nogalera	octubre 2013	9,151	-
Plaza Bella Huinalá	octubre 2013	1,913	-
Gran Plaza Cancún	octubre 2013	8,614	-
TOTAL		277,959	5,124

Los ingresos por arrendamiento por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013 fueron de Ps.278.0 millones en comparación con los Ps.5.1 millones por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente a: (i) un incremento de Ps.47.7 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Paseo Santa Catarina en 2013, la cual contribuyó un ejercicio completo de ingresos por arrendamiento en 2013, en comparación con solamente un mes y 10 días de ingresos por arrendamiento generados a partir de noviembre de 2012, cuando adquirimos dicha propiedad, (ii) un incremento de Ps.200.2 millones en ingresos por arrendamiento de los centros comerciales Macro Plaza Insurgentes, Paseo Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense las cuales adquirimos en mayo de 2013, (iii) un incremento de Ps.23.5 millones en ingresos por arrendamiento de los centros comerciales La Nogalera, Gran Plaza Cancún, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza Bella Huinalá, las cuales adquirimos en octubre de 2013, y (iv) un incremento de Ps.1.5 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Paseo Puebla, la cual inició operaciones en diciembre de 2013.

Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013 fueron de Ps.38.6 millones en comparación con los Ps.17.5 millones por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente a que el 2013 fue un ejercicio completo de operaciones por el cual se recibieron ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, en comparación con el 2012 durante el cual solo recibimos esta clase de ingresos por un periodo de cuatro meses. Este incremento fue compensado parcialmente por (i) la adquisición que hicimos en septiembre de 2013 de los centros comerciales La Nogalera, Gran Plaza Cancún, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza Bella Huinalá, los cuales administrábamos y como consecuencia de su adquisición dejaron de generar esta clase de ingresos a partir de septiembre de 2013, y (ii) la adquisición que hicimos en mayo de 2013 de los centros comerciales Paseo Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense, los cuales administrábamos y como consecuencia de su adquisición dejaron de generar esta clase de ingresos a partir de mayo de 2013.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por centro comercial durante el 2013 y 2012:

Centro Comercial	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
	(miles de Pesos)	
Plaza Bella Ramos Arizpe	1,723	357
Macroplaza Insurgentes	8,991	2,244
Plaza Bella Ciudad Acuña	1,560	434
Plaza Bella Los Almendros	56	246
Plaza Bella La Palma Cuautitlán	1,230	204
Plaza Bella Frontera y Macroplaza Estadio Morelia	2,928	656
Plazas K4 y K8 ⁽¹⁾	21,914	12,754
Macroplaza Los Héroes	174	319
Ecolab	6	314
TOTAL	38,582	17,528

- (1) Incluye a los cuatro centros comerciales Plaza Universidad, Plaza Nogalera, Plaza Bella Huinalá y Gran Plaza Cancún, así como los ocho centros comerciales Plaza Palmira, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense.

Los ingresos por desempeño inmobiliario por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013 fueron de Ps.89.6 millones, en comparación con los Ps.7.0 millones que tuvimos por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente a la venta de 13 propiedades construidas bajo nuestro contrato de desarrollo con Kimco en 2013, lo cual resultó en el nivel de retorno necesario para actualizar el pago de la distribución por desempeño inmobiliario bajo dicho contrato.

Costos y Gastos de Operación

El total de costos y gastos fue de Ps.323.6 millones por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, en comparación con los Ps.127.9 millones por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente a: un aumento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps.68.9 millones, un incremento de Ps.76.2 millones en sueldos y salarios, un incremento de Ps.43.2 millones en depreciación y amortización y un incremento de Ps.7.4 millones en gastos generales durante 2013.

Los gastos de administración, mantenimiento y seguridad aumentaron a Ps.42.9 millones en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, en comparación con los Ps.765 mil en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente al incremento en el número de centros comerciales que administramos, el cual pasó de uno en diciembre de 2012 a 14 en diciembre de 2013.

Los sueldos y salarios aumentaron a Ps.111.2 millones en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, en comparación con los Ps.35.0 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente al incremento del 27.0% en nuestra plantilla de empleados, incluyendo la contratación de personal dentro de los niveles directivo y gerencial.

La depreciación y amortización en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013 fue de Ps.82.5 millones en comparación con Ps.39.3 millones en el periodo de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente a que la depreciación y amortización son reconocidas principalmente en nuestros contratos de administración de propiedades y durante el 2012 dicha amortización se reconoció únicamente durante 4 meses en comparación con 12 meses durante 2013. Ver Nota 17 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Los gastos generales aumentaron a Ps.60.2 millones en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, en comparación con los Ps.52.8 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este aumento se atribuyó principalmente al incremento en la renta que pagamos por nuestras oficinas corporativas y un ejercicio completo de gastos relacionados con nuestra operación, en comparación con sólo cuatro meses durante el 2012. Adicionalmente, en 2012 incurrimos en gastos por Ps.35.0 millones consistentes en honorarios de

asesores relacionados con el inicio de nuestras operaciones y ciertos gastos administrativos asociados con la puesta en marcha del Fondo de CKDs, los cuales no fueron incurridos en 2013.

Otros (gastos) ingresos, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013 fue un ingreso de Ps.119.7 millones en comparación con un gasto de Ps.59.0 millones en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Esta variación se atribuye principalmente a (i) un incremento de Ps.161.7 millones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, atribuibles los centros comerciales Paseo Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense adquiridas en mayo de 2013 y la valuación de Paseo Santa Catarina en diciembre de 2013 después de haber pasado por un proceso de remodelación, (ii) la ausencia de gastos, durante 2013, relacionados con la emisión del Fondo de CKDs, los cuales solo incurrimos en 2012 por Ps.44.7 millones, y (iii) una variación por Ps.22.7 millones en otros, atribuibles a una ganancia en el precio de ganga derivada de la adquisición de propiedades que calificó para efectos contables como combinación de negocios. El incremento en otros (gastos) ingresos, neto fue parcialmente compensado por un incremento de Ps.50.3 millones en costos asociados con los centros comerciales Paseo Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense adquiridos en mayo de 2013 y los centros comerciales La Nogalera, Gran Plaza Cancún, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza Bella Huinalá adquiridos en octubre de 2013.

Costos financieros

Los costos financieros fueron de Ps.53.1 millones en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, en comparación con los Ps.65.8 millones de ingresos financieros en el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Esta variación se debió principalmente a: (i) un incremento de Ps.95.0 millones en gastos por intereses atribuibles a la deuda en la que incurrimos para llevar a cabo las adquisiciones de 2013 antes descritas, así como el hecho de que la deuda contratada en relación con la adquisición de Paseo Santa Catarina en 2012 devengó intereses por un ejercicio completo durante 2013, (ii) una reducción de Ps.12.3 millones en ingresos por intereses atribuibles a una reducción en el uso de efectivo para actividades de inversión y en su lugar destinarlo a actividades de operación y desarrollo durante 2013 en comparación con el 2012, (iii) el reconocimiento en 2013 de Ps.10.6 millones como efecto negativo en la valuación de instrumentos financieros con respecto a ciertos de los instrumentos financieros derivados que no califican para ser designados contablemente con fines de cobertura, (iv) una pérdida en cambios neta de Ps.0.3 millones en 2013 comparado con una ganancia en cambios neta de Ps.0.8 millones en 2012. Para más información relacionada con nuestros financiamientos ver la sección “-Contratos de Crédito” más adelante. Para mayor información relacionada con nuestros instrumentos financieros derivados, ver Nota 11 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes

El incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes fue de Ps.16.8 millones en el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013, mientras que por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012 no se observó incremento alguno en el valor razonable de otras inversiones permanentes. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.19.1 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Insurgentes, parcialmente compensado por una disminución de Ps.2.2 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Plaza Bella Los Almendros, el cual fue liquidado en 2014. Ver nota 13 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013 fue un gasto de Ps.17.4 millones, en comparación con un beneficio de Ps.25.2 millones por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Este gasto se atribuye principalmente a: (i) un incremento de Ps.8.8 millones en impuestos a la utilidad sobre base fiscal atribuibles al incremento en ingresos totales descrito anteriormente, y (ii) una reducción de Ps.33.9 millones en impuestos diferidos por 2013 en comparación con 2012 atribuible a la amortización de pérdidas fiscales en las que incurrimos en el 2012, las cuales fueron originadas por la deducción de nuestros contratos de administración celebrados con Kimco.

Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo

La utilidad neta combinada por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2013 fue de Ps.148.5 millones, en comparación con una pérdida de Ps.66.2 millones por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2012. Esto se atribuye principalmente a los factores descritos anteriormente.

Flujos de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los periodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2016 y 2015:

	Periodo concluido el 31 de marzo de	
	2016	2015
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas.....	61,088	(163,382)
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	(63,753)	(70,482)
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiamiento.....	(210,931)	(21,133)
Flujo de efectivo neto	(213,596)	(254,997)

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo por los años concluidos el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

	Año concluido el 31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
	(miles de Pesos)		
Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas	547,079	529,160	(355,648)
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,287,661)	(3,216,946)	(4,492,298)
Flujo de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(165,080)	3,348,726	3,677,653
Flujo de efectivo neto	(891,232)	660,940	(1,170,293)

Flujo de Efectivo Generado por (Utilizado en) Actividades Operativas

El flujo de efectivo generado por actividades operativas por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 fue de Ps.61.0 millones, mientras que el flujo de efectivo utilizado por actividades operativas por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015 fue de Ps.163.4 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento en el número de centros comerciales de los que éramos propietarios y administrábamos durante el año 2016, en comparación con el mismo periodo de 2015.

El flujo de efectivo generado por actividades operativas por el año concluido el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.547.1 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades operativas por el año concluido el 31 de diciembre de 2014 fue de Ps.529.2 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento en el número de centros comerciales de los que éramos propietarios y administrábamos durante año de 2015, en comparación con el mismo periodo de 2014.

El flujo de efectivo generado por actividades operativas en 2014 fue de Ps.529.2 millones, mientras que el flujo de efectivo utilizado en actividades operativas en 2013 fue de Ps.355.6 millones. El incremento en nuestro flujo de efectivo de operaciones en 2014 con respecto a 2013 se debió principalmente a: (i) el impacto que tuvo en nuestros resultados de operación el haber tenido un ejercicio completo de operaciones de varios centros comerciales durante el 2014, y (ii) un aumento en las devoluciones de IVA asociada a nuestras adquisiciones.

Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 fue de Ps.63.8 millones y por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015 fue de Ps.70.5 millones. Nuestras actividades de inversión durante el periodo concluido el 31 de marzo de 2016 estuvieron relacionadas principalmente con el desarrollo y redesarrollo de las siguientes propiedades Macroplaza San Luis, Paseo Alcalde, Paseo Solidaridad, Paseo Hipódromo, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Mall Plaza Lincoln y Urban Village Garza Sada.

El flujo de utilizado en actividades de inversión por el año concluido el 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de Ps.1,287.7 millones y Ps.3,216.9 millones, respectivamente. Nuestras actividades de inversión durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015 estuvieron relacionadas principalmente con el desarrollo y redesarrollo de las siguientes propiedades Macroplaza San Luis, Paseo Alcalde, Paseo Solidaridad, Paseo Hipódromo, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Mall Plaza Lincoln y Urban Village Garza Sada, mientras que en el mismo periodo de 2014, estuvieron relacionadas principalmente con las etapas de construcción de nuestras propiedades en Oaxaca, Cancún, Puebla y Santa Catarina y con las adquisiciones de las propiedades Walmart San José del Cabo, Walmart Ensenada, Centro Comercial Galerías del Valle, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro, Plaza Bella Río Bravo, Macro Plaza Oaxaca y Plaza Reynosa.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión fue de Ps.4,492.3 millones durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013. En el 2013, nuestras actividades de inversión estuvieron relacionadas principalmente con nuestras adquisiciones de los centros comerciales Paseo Reynosa, Plaza Palmira, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Súper Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, La Nogalera, Gran Plaza Cancún, Plaza Universidad (Pachuca), Paseo Puebla y Plaza Bella Huinalá.

Flujo de Efectivo Generado por (Utilizado en) Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016 fue de Ps.210.9 millones y el flujo de efectivo utilizado por actividades de financiamiento por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2015 fue de Ps.21.1 millones. El cambio se atribuye principalmente intereses pagados y amortizaciones programadas de principal bajo nuestras líneas de financiamiento, así como a los préstamos obtenidos durante 2015.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año concluido el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.165.1 millones y el flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento por el año concluido el 31 de diciembre de 2014 fue de Ps.3,348.7 millones. El cambio se atribuye principalmente a la amortización total de las líneas de crédito con Southern Cross, intereses pagados y amortizaciones programadas de principal bajo nuestras líneas de financiamiento. En 2014 nuestro flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento se debió al endeudamiento adicional en el que incurrimos con Metlife México, HSBC México y Kimco Capital para completar la adquisición de propiedades.

El flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento en 2013 fue de Ps.3,677.7 millones. Nuestro flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento en 2013 estuvo relacionado directamente con el endeudamiento adicional en el que incurrimos con Metlife México y HSBC México para completar la adquisición de propiedades.

(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 marzo de 2016, nuestra liquidez era de Ps.1,373 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, anticipos a subcontratistas y proveedores, pagos anticipados y depósitos en garantía), lo que representa el 11.8% de nuestros activos totales, en comparación con Ps.1,639 millones al 31 de diciembre de 2015, lo que representa el 14.3%.

Al 31 de diciembre de 2015, nuestra liquidez era de Ps.1,593 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, anticipos a subcontratistas y proveedores, pagos anticipados y depósitos en garantía), lo que representa 13.6% de nuestros activos totales, en comparación con Ps.2,192 millones, Ps.1,816 millones y Ps.2,445 millones al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente, lo que representa 19.5%, 25.2% y 77.5% de nuestros activos totales, respectivamente.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps.9,505 millones al 31 de diciembre de 2015, un incremento de 11.7% en comparación con Ps.8,510 millones al 31 de diciembre de 2014. Nuestra inversión en propiedades de inversión fue de Ps.4,911 millones al 31 de diciembre de 2013.

Para más información sobre nuestra liquidez y recursos de capital sobre una base pro forma para reflejar la Fusión y la adquisición de los CKDs, y en consecuencias las propiedades que forman el portafolio de propiedades que actualmente forma parte del Fondo de CKDs y el Portafolio Southern Cross, como si dichas operaciones hubieran surtido efectos el 31 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, con respecto a los estados consolidados no auditados de situación financiera pro forma, ver Notas 2(a) y (c) de nuestros Estados Financieros Proforma.

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. 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.

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía, no es significativo. Al 31 de marzo de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps.29,850 millones, una cifra menor al 0.1% de nuestros activos totales, menor al 0.1% de nuestros pasivos totales, menor al 0.1% de nuestro capital total y menor al 0.1% de nuestros ingresos trimestrales (por el trimestre terminado al 31 marzo de 2016).

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps.0.02, una cifra menor al 0.1% de nuestros activos totales, menor al 0.1% de nuestros pasivos totales, menor al 0.1% de nuestro capital total y menor al 0.1% de nuestros ingresos trimestrales (por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015). Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados, los cuales se registran como un activo, fueron de aproximadamente Ps.1.8 millones, una cifra menor al 1% de nuestros activos totales, menor al 1% de nuestros pasivos totales, menor al 1% de nuestro capital total y menor al 1% de nuestros ingresos anuales (por el año terminado al 31 de diciembre de 2014). Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados, que están registrados como activos, fueron de aproximadamente Ps.9.0 millones, una cifra menor al 1% de nuestros activos totales, menor al 1% de nuestros pasivos totales, menor al 1% de nuestro capital total y menor al 1% de nuestros ingresos anuales (por el año terminado al 31 de diciembre de 2013). Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía no contaba con instrumentos financieros derivados.

La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo de 2016 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 2013, 2014 y 2015:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Por el año terminado el 31 de diciembre de														
				2013			2014			2015			2013			2014		
				Monto nocional/ Valor nominal (Ps.)			Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Ps.)			(miles de Pesos)			Valor razonable (Ps.)			Montos de vencimientos por año (Ps.)		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	172,470,435	169,757,027	166,846,413	3.790%	3.311%	3.548%	1,117,991	222,304	2,321	-	681	167	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	191,373,077	191,373,077	191,373,077	3.790%	3.311%	3.548%	1,306,578	259,026	2,706	-	780	192	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	92,189,129	92,189,129	92,189,129	3.790%	3.311%	3.548%	625,184	124,779	1,303	-	-	92	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	122,672,153	122,672,153	122,672,153	3.790%	3.311%	3.548%	831,906	166,038	1,734	-	-	123	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	71,690,420	71,690,420	71,690,420	3.790%	3.311%	3.548%	486,171	97,034	1,014	-	-	72	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	115,681,434	115,681,434	115,681,434	3.790%	3.311%	3.548%	784,498	156,576	1,636	-	-	116	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	169,669,867	169,669,867	169,669,867	3.790%	3.311%	3.548%	1,150,623	229,650	2,399	-	-	170	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	215,491,109	215,491,109	215,491,109	3.790%	3.311%	3.548%	1,461,361	291,670	3,047	-	-	216	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	190,232,811	190,232,811	190,232,811	3.790%	3.311%	3.548%	1,290,071	257,482	2,690	-	-	191	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		
Cap	Interés	16/01/2014	01/09/2017	-	428,123,903	428,123,903	N/A	3.311%	3.548%	-	1,074,599	23,436	N/A	1,746	841	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días		

La siguiente tabla resume nuestros instrumentos financieros derivados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2016:

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nocional/ Valor nominal (Ps.)	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de					
					2015		2016		2015	
					2015	2016	2015	2016	2015	2016
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	169,008,166	166,078,836	191,763	3,640	127	907	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	191,373,077	191,373,077	223,323	4,244	145	1,040	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	92,189,129	92,189,129	107,580	2,044	70	501	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	122,672,153	122,672,153	143,152	2,720	93	667	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	71,690,420	71,690,420	83,659	1,590	54	390	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	115,681,434	115,681,434	134,995	2,565	88	629	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	169,669,867	169,669,867	197,997	3,762	129	922	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	215,491,109	215,491,109	251,468	4,778	164	1,171	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	190,232,811	190,232,811	221,992	4,218	145	1,034	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	16/01/2014	01/09/2017	428,123,903	428,123,903	980,318	27,394	325	2,313	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días

Deuda

Al 31 de marzo de 2016, nuestra deuda insolada total era de Ps.5,492 millones.

De ese monto, al 31 de marzo de 2016, Ps.88.7 millones era deuda a corto plazo o 1.6% y Ps.5,403 millones deuda a largo plazo o 98.4%. Al 31 de marzo de 2016, el 13.2% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 86.8% devengaba intereses a una tasa variable.

Al 31 de diciembre de 2015, nuestra deuda insolada total era de Ps.5,414 millones. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, nuestra deuda insolada total era de Ps.4,888 millones y Ps.2,801 millones, respectivamente. De ese monto, al 31 de diciembre de 2015, Ps.74.4 millones era deuda a corto plazo o 1.4% y Ps.5,339 millones deuda a largo plazo o 98.6%. Al 31 de diciembre de 2015, el 13.4% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 86.6% devengaba intereses a una tasa variable.

Para más información sobre nuestra deuda sobre una base pro forma para reflejar la Fusión y la adquisición de los CKDs, y en consecuencia las propiedades que forman el portafolio de propiedades que actualmente forma parte del Fondo de CKDs y el Portafolio Southern Cross, como si dichas operaciones surtido efectos el 31 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, con respecto a los estados consolidados no auditados de situación financiera pro forma, ver Notas 2(a) y (c) de nuestros Estados Financieros Proforma.

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 marzo de 2016:

	Fecha del crédito	Acreedor	Monto principal original (Ps.)	Tasa de Interés Anual	Pago de intereses mensual (Ps.)	Vencimiento	Monto principal insoluto al 31 de marzo de 2016 (Ps.)
1.	21 de noviembre de 2012, modificado el 25 de julio de 2014	Metlife México	325,000,000	TIIE de 28 días más 2.1%	1,643,155	diciembre 2017	310,915,674
2.	14 de mayo de 2013	Metlife México	1,670,000,000	TIIE de 28 días más 2.0%	8,708,145	mayo 2018	1,677,260,812
3.	30 de agosto de 2013, modificado y reexpresado el 30 de septiembre de 2013	Metlife México	220,000,000	Tasa fija 8.01%	1,517,450	septiembre 2018	221,130,783
4.	18 de octubre de 2013	HSBC México	280,000,000	TIIE de 28 días más 2.75%	1,568,475	octubre 2020	274,888,117
5.	13 de enero de 2014	HSBC México	100,000,000	TIIE de 28 días más 2.75%	466,610	junio 2021	91,629,037
6.	9 de julio de 2014	Metlife México	214,900,000	TIIE de 28 días más 2.1%	1,139,092	agosto 2019	215,340,577
7.	30 de septiembre de 2014	Metlife México	500,000,000	Tasa fija 8.01%	3,448,750	septiembre 2019	502,482,083
8.	10 de diciembre de 2014	Metlife México	855,000,000	TIIE de 28 días más 2.1%	4,462,542	enero 2020	842,821,259
9.	25 de marzo de 2015	HSBC México	74,675,000	TIIE de 28 días más 3.35%	459,139	marzo 2022	82,888,680
10.	30 de junio de 2015	BBVA Bancomer, S.A.,	893,804,500	TIIE de 28 días más 2.0%	4,656,550	junio 2027	889,508,589

		Institución de Banca Múltiple					
11.	30 de septiembre de 2015	HSBC México	157,308,377	TIIE de 28 días más 3.35%	816,081	septiembre 2022	160,308,377
12.	20 de noviembre de 2015	HSBC México	46,215,266	TIIE de 28 días más 3.35%	154,012	noviembre 2022	49,392,121.01
13.	30 de noviembre de 2015	HSBC México	54,641,070	TIIE de 28 días más 3.35%	273,444	noviembre 2022	82,611,129.77
14.	29 de diciembre de 2015	BBVA Bancomer	50,000,000	TIIE de 28 días más 3.5%		noviembre 2022	50,481,761
15.	febrero de 2015	HSBC México	40,000,000	TIIE de 28 días más 3.5%		agosto 2017	40,000,000
		Total:	5,441,544,212		29,313,446		5,491,659,000

Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición de Paseo Santa Catarina.

El 21 de noviembre de 2012, 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.250 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. El 25 de julio de 2014 celebramos un convenio modificatorio a dicho crédito mediante el cual, entre otras cosas, acordamos ampliar el monto del crédito en Ps.75 millones de pesos para quedar en un total de Ps.325 millones.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.310.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y como fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2017, 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 1.2 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 65.0%, quedando a criterio del acreditante 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 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 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 la Adquisición de Plaza Mexiquense, Plaza Monumental Juárez, Plaza Palmira, Súper Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Real Saltillo.

El 6 de abril de 2013, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978 celebramos un contrato de apertura de crédito, por un monto de principal de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps1,677.2 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 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 Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición de Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera.

El 30 de agosto de 2013 a través de 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.500 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.502.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% 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 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 Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición del 65.0% de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso F/932 correspondiente a Gran Plaza Cancún.

El 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.220 millones con Metlife México, como acreditante. Este contrato fue modificado el 30 de septiembre de 2013.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.221.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% 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 una garantía hipotecaria sobre algunas de las unidades privativas que conforman Gran Plaza Cancún, los derechos fideicomisarios de Glider Cancún, S. de R.L. de C.V. en el Fideicomiso F/932, las partes sociales emitidas por Glider Cancún, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre 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. 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 financiamiento del 65.0% de la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca.

El 18 de octubre de 2013, 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.280 millones o el 65.0% del costo de la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca con HSBC México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.274.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE de 28 días más 3.50% durante la etapa de construcción y a la tasa TIIE de 28 días más 2.75% finalizada dicha etapa hasta el vencimiento. Dicho crédito tiene una vigencia de 7 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 HSBC México para la Adquisición de Paseo Puebla.

El 31 de enero de 2014, a través del fideicomiso F/17319-1 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 acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.91.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.75% y una vigencia de 7 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 Puebla. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

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 9 de julio de 2014, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/01067 y F/01068 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.214.9 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.215.3 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 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 con Garantías Prendarias e Hipotecarias con Metlife para el financiamiento del 66.0% del precio de Adquisición del Centro Comercial Galerías del Valle, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma.

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., 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.855 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 31 de marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.842.8 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 una garantía hipotecaria sobre el Centro Comercial Galerías del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, Glider Nuevo Vallarta y Glider Paseo Reforma 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 financiamiento del 60% de Paseo Alcalde.

El 23 de marzo de 2015, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00930, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria en dos tramos, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.82.9 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo "A", un tramo "A" y un tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo "A" será igual a la tasa TIIE 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 una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer 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.

Contratos de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria e Hipotecaria con BBVA Bancomer para el refinanciamiento de la deuda contratada con Kimco Capital Corp. y utilizada originalmente para la adquisición y desarrollo de Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro.

El 2 de junio de 2015, 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. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.889.5 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso.

Además de establecer declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, los contratos de crédito prevén que (i) en caso que no se renueven de manera anual el 85.0% de los contratos de arrendamiento celebrados sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro y su razón de cobertura del servicio de la deuda sea menor a 1.20, los fiduciarios de los fideicomisos de garantía correspondientes deberán retener dichos fideicomisos, flujos adicionales hasta que la razón de cobertura del servicio de la deuda sea 1.20 o se sustituyan los contratos de arrendamiento vencidos por otros contratos aceptables para la acreditante; y (ii) para

realizar distribuciones de dividendos, deberemos comprobar que la razón de cobertura del servicio de la deuda es mayor a 1.30.

Constituimos una garantía fiduciaria e hipotecaria sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro en segundo lugar y grado, la cual se constituirá en primer lugar y grado una vez cancelados los gravámenes sobre dichos inmuebles en favor de Kimco Capital Corp. De acuerdo a lo establecido en los contratos de crédito, las garantías fiduciarias incluirán los flujos de efectivo que deriven de los inmuebles antes descritos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, los cuales serán utilizados para el pago de los créditos. Los bienes hipotecados podrán ser liberados transcurridos ciertos plazos, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago de los créditos.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC para el financiamiento del 65% de Macroplaza San Luis.

El 30 de septiembre de 2015, a través del Fideicomiso de Proyecto F/01069, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria en dos tramos, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.160.3 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo “A”, un Tramo “A” y un Tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE 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 una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer 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 financiar hasta el 65% del costo de construcción de Paseo Solidaridad y reembolsar a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso CIB/2100 las inversiones que ha realizado en relación con el centro comercial Paseo Solidaridad.

El 17 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.86.2 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 TIIE 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 TIIE a 28 días más 2.35%. 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 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 marzo de 2016, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.49.4 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 TIIE 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 TIIE a 28 días más 2.35%. 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.

Préstamos con Southern Cross Group

El 24 de septiembre de 2013, Glider Saltillo firmó un pagaré en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$3.2 millones con vencimiento a tres años desde la fecha de la firma de dicho pagaré. El crédito otorgado devenga intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015, el monto desembolsado en el marco de esta línea de crédito fue de EUA\$2.9 millones y ha sido pagado en su totalidad.

El 24 de septiembre de 2013, Glider Monterrey firmó un pagaré en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$0.6 millones con vencimiento en septiembre de 2016. El crédito otorgado devenga intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015, el monto desembolsado en el marco de esta línea de crédito fue de EUA\$0.6 millones y ha sido pagado en su totalidad.

El 24 de septiembre y el 9 de octubre de 2013, Glider Cancún firmó dos pagarés en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$2.1 millones y EUA\$2.0 millones, respectivamente con vencimiento en septiembre y octubre de 2016, respectivamente. Los créditos otorgados devengan intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015, el monto desembolsado en el marco de estas líneas de crédito fue de EUA\$0.7 millones y de EUA\$2.0 millones ha sido pagado en su totalidad.

El 24 de septiembre de 2013, Glider Pachuca firmó un pagaré en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$1.2 millones con vencimiento en tres años a partir de la firma del pagaré. El crédito otorgado devenga intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015 se ha desembolsado la totalidad del monto bajo esta línea de crédito y ha sido pagado en su totalidad.

El 4 de diciembre de 2014, Glider Rio Bravo, S. de R. L. de C. V., Glider Paseo de la Reforma, S. de R. L. de C. V., Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V., Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V., Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V., Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V., Glider San Juan del Rio, S. de R. L. de C. V. y Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V., firmaron pagarés en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, cada una con vencimiento en tres años a partir de la firma del pagaré, devengando intereses a una tasa anual del 0.34%. Al 31 de diciembre de 2015 se ha desembolsado la totalidad de dichos pagarés y han sido pagados en su totalidad.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de marzo de 2016, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Obligaciones Contractuales	Pagos adeudados por periodo				
	Total	Menos de 1 año	1-3 años	3-5 años	5-15 años
Porción circulante de deuda a largo plazo.....	88,742	88,742	-	-	-
Deuda a largo plazo.....	5,402,917	-	3,045,303	1,855,967	501,647
Total	5,491,659	88,742	3,045,303	1,855,967	501,647

Operaciones fuera del Balance General

A la fecha del presente Prospecto no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general al 31 de marzo de 2016.

Inversiones de Capital

Por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016, incurrimos en inversiones de capital por Ps.101.1 millones, que consistieron principalmente en gastos generales de mantenimiento, redesarrollo de dos de nuestras propiedades y el desarrollo de cinco nuevos proyectos

Por el año concluido el 31 de diciembre de 2015, incurrimos en inversiones de capital por Ps.307.9 millones, que consistieron principalmente en gastos generales de mantenimiento, redesarrollo de dos de nuestras propiedades y el desarrollo de cinco nuevos proyectos.

En 2014 y 2013, incurrimos en inversiones de capital por Ps.505.4 millones y Ps.156.7 millones, respectivamente, que consistieron primordialmente en las mejoras que hicimos a nuestros centros comerciales, redesarrollo y construcción de nuevas propiedades. En 2012, año en el que iniciamos operaciones, no incurrimos en inversiones de capital.

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 marzo de 2016, 86.8% 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 del Grupo 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, el Grupo 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. Ver Nota 23 a nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de marzo de 2016, no contábamos con deuda denominada en dólares mientras que casi la totalidad de nuestros ingresos y costos de operación estaban denominados en Pesos.

Al 31 de diciembre de 2015, no contábamos con deuda denominada en dólares mientras que casi la totalidad de nuestros ingresos y costos de operación estaban denominados en Pesos. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, 25.0%, 4.0% y 0.0% de nuestra deuda estaba denominada en dólares, respectivamente, y por dichos años 5.0% o menos de nuestros ingresos por arrendamiento y costos operativos estaban denominados en dólares. Lo anterior nos expone al riesgo de tipo de cambio del Peso a dólar, en la medida en que incurramos en deuda denominada en dólares y nuestros ingresos continúen estando denominados en pesos. Las fluctuaciones en los tipos de cambio dependen principalmente de condiciones económicas nacionales, aunque las percepciones generales del riesgo de mercados emergentes y eventos globales, tales como guerras, recesiones y crisis han tenido como consecuencia en el pasado la depreciación de monedas en mercados emergentes, tales como México. Adicionalmente, el gobierno mexicano ha intervenido en el pasado y puede continuar interviniendo en los mercados de divisas.

La siguiente tabla muestra nuestra sensibilidad a la apreciación del dólar frente al Peso. Este análisis se basa en las variaciones en el tipo de cambio que consideramos razonablemente posibles al final del periodo de presentación. El análisis supone que el resto de las variables permanecen constantes, en particular, las tasas de interés. Las cifras positivas en la tabla indican un incremento en el ingreso neto.

Al 31 de diciembre de	Variación en el tipo de cambio	Pérdida neta cambiaria
31 de marzo de 2016	Dólar de los Estados Unidos (0.1)% disminución	-122
2015	Dólar de los Estados Unidos 12.7% fortalecimiento	-105
2014	Dólar de los Estados Unidos 12.7% fortalecimiento	-75,409
2013	Dólar de los Estados Unidos 0.7% fortalecimiento	-683

(iii) Control interno

Favor de referirse a la sección “Administración – Administradores y accionistas – Control interno” del presente Prospecto.

(iv) 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 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 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 Anuales Auditados incluidos en este Prospecto contiene un resumen de nuestras políticas contables más relevantes y la Nota 2(e) de nuestros Estados Financieros Anuales Auditados 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) Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes.
- ii) Reconocimiento de la valuación de los instrumentos financieros derivados (CAPS o tasas máximas).
- iii) Vidas útiles de mobiliario, equipo, gastos de instalación e intangibles (contratos de administración).
- iv) Valor razonable de la propiedad de inversión.
- v) Valor razonable de la deuda a largo plazo.
- vi) Deterioro.
- vii) Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
- viii) Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
- ix) Activos por impuestos diferidos.

Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes contabilizadas a valor razonable

El Fondo de CKDs y Planigrupo Real Estate cumplen con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”. Hemos tomado la opción de reconocer sus otras inversiones permanentes a valor razonable con los cambios a resultados, debido a que la Compañía, (tenedora de Planigrupo Real Estate) no está exenta de consolidación conforme la NIIF 10; consecuentemente, tanto las inversiones en fideicomisos como las otras inversiones permanentes, en las que mantenemos inversiones, son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado combinado de resultados.

Reconocimiento de la valuación de los instrumentos financieros derivados.

Mantenemos instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en la tasa de interés. Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable; el valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en modelos de valuación utilizando datos observados en el mercado. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del costo financiero. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos

financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

Vidas útiles de mobiliario, equipo, gastos de instalación e intangibles (contratos de administración).

La depreciación del costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, se reconoce en resultados sobre su vida útil, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base en la vida útil o el plazo del contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se deprecian durante la vida del arrendamiento. Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

- Mobiliario y equipo de oficina 10%
- Equipo de transporte 25%
- Equipo de cómputo 30%
- Programas de cómputo y sistemas ERP 15%
- Maquinaria y equipo 25%

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan al cierre de cada año y se ajustan, en caso de ser necesario. Los gastos de instalación se amortizan al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien, o 2) conforme al plazo del contrato.

Propiedad de inversión.

La propiedad de inversión es presentada 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 la propiedad de inversión. La propiedad de inversión es aquella que se mantiene para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fue valuada a su costo de adquisición. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es presentada a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por nuestra administración. 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. 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 combinado de resultados en el período en que la propiedad se da de baja. Ver Nota 3h de nuestros Estados Financieros Anuales Auditados.

Deterioro.

Activos financieros no derivados

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados, es evaluado en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable. La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto que nos sea adeudado en términos que no consideraríamos en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarara en banca rota, cambios adversos en el estado de pago de nuestros prestatarios o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa en el valor razonable de las partidas representa evidencia objetiva de deterioro. Consideramos que una reducción del 20% es significativa y un período de 9 meses es prolongado.

Activos financieros medidos a costo amortizado

Consideramos la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y cuentas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. Al evaluar el deterioro colectivo usamos las tendencias de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la administración relacionados considerando si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.

La inversión que realizaron los tenedores y los fideicomitentes en el Fondo de CKDs para la inversión en los certificados de los Fideicomisos de Proyecto no consolidables 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.

Medición de obligaciones por beneficios al retiro.

Otros beneficios a empleados de largo plazo

Nuestra obligación neta 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 de reporte, de bonos con calificación de crédito AA que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de nuestras obligaciones 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.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando el Grupo 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. Los beneficios que no se esperan pagar dentro de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio, son descontados a su valor presente.

Activos por impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden al impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y

a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

Pronunciamientos Contables Recientes

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de coberturas. Dicha norma también mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de las cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa comenzados el 1º de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida. Aún no hemos adoptado la NIIF 9 en la preparación de nuestros Estados Financieros y actualmente nos encontramos evaluando el posible impacto sobre los mismos.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se deben reconocer ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11 “Contratos de Construcción” y CINIIF 13 “Programas de Fidelidad de Clientes”. La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1º de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida. Aún no hemos adoptado la NIIF 15 en la preparación de nuestros Estados Financieros y actualmente nos encontramos evaluando el posible impacto sobre los mismos.

NIIF 14 –Cuentas de Diferimientos de Actividades Regulada

La NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Regulada, describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo con otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos de acuerdo con esta Norma, porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes por bienes o servicios con tarifas reguladas. La NIIF 14 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1º de enero de 2016 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida. No se espera que dicha norma tenga un impacto significativo en nuestros Estados Financieros.

NIIF 11 –Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas

La modificación aplica a la adquisición de una participación inicial o adicional en una operación conjunta, siempre y cuando pueda ser calificada como negocio, así como a su formación si se contribuye a un negocio a dicha operación conjunta. No entran en el balance las adquisiciones de una participación en una operación conjunta cuando las partes están bajo control común antes y después de la transacción. Las modificaciones que clarifican cuáles son los métodos de amortización aceptables entrarán en vigor el 1 de enero de 2016, siendo posible su aplicación anticipada. No se espera que dicha norma tenga un impacto significativo en nuestros Estados Financieros.

NIC 16 Y NIC 38 –Métodos aceptables de depreciación y amortización

Esta modificación a las normas de inmovilizado material e intangible NIC 16 y NIC 38 aclaran que los métodos de amortización basados en ingresos no se permiten, pues no reflejan el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. Las modificaciones que clarifican cuáles son los métodos de amortización aceptables entrarán en vigor el 1 de enero de 2016, siendo posible su aplicación anticipada. No se espera que las modificaciones a la NIC 16 y 38 tenga un impacto significativo en la preparación de nuestros Estados Financieros.

Iniciativa sobre revelaciones (Modificaciones a la IAS 1)

Estas modificaciones, que el IASB ha establecido que sean aplicables a los ejercicios que se inicien el 1 de enero de 2016, aclaran algunos de los requerimientos de la NIC 1: No se espera que las modificaciones a la NIC 1 tenga un impacto significativo en la preparación de nuestros Estados Financieros.

5) 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 combinados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como los estados combinados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, incluyendo las notas a los mismos, 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 anuales 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 y la Reorganización y sujeto al cierre de la Oferta, planeamos dar por terminados dichos contratos.

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2013, las sociedades Glider Saltillo, Glider Monterrey, Glider Cancún, Glider Pachuca, Glider Río Bravo, Glider Paseo Reforma, Glider Guadalajara, Glider Reynosa, Glider Mexicali, Glider Ciudad Juárez, Glider Nuevo Vallarta, Glider San Juan del Río y Glider Hidalgo, suscribieron pagarés en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, los cuales a esta fecha han sido pagados en su totalidad.

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 – Contratos de Crédito – Préstamos con Southern Cross Group”, así como la nota 12 a los Estados Financieros Anuales Auditados incluidos en este Prospecto.

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 Elliot 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
Eduardo Bross Tatz	Presidente del Consejo	73
Elliott Mark Bross Umann.....	Consejero	46
Benjamín Asher Bross Umann	Consejero	39
Sebastián Agustín Villa	Consejero	41
César Pérez Barnés.....	Consejero	46
Marcos Alfredo Mulcahy	Consejero	40
Diego Acevedo Rehbein.....	Consejero	39
Epifanio Guillermo López Martínez.....	Consejero	32
Alberto Rafael Gómez Eng	Consejero independiente	62
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver.....	Consejero independiente	45
Salomón Joseph Woldenberg Rusell	Consejero independiente	49

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 Elliot 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 de Pesos 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 es el Director de Desarrollo de Planigrupo y es 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 emprendurismo 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 15 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 17 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.

Alberto Rafael Gómez Eng es el Socio Director de Growth & Profit Consulting. Antes de su retiro como Socio, el señor Gómez Eng trabajó en KPMG por 35 años en varios ámbitos, incluyendo Director de la Región Noreste, Director Nacional de Marketing y Miembro del Comité Ejecutivo. Funge como Director de varias compañías privadas. El señor Gómez Eng tiene un título en Contabilidad por la Universidad de Guadalajara y diplomados del Programa de Negocios IPADE AD2 y el Programa de Wharton KPMG de Negocios Internacionales.

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 públicas, 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 Russell es Vicepresidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo de Tubacero, compañía en la que trabaja desde hace 25 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.

Dentro de sus principales responsabilidades respecto de la estrategia de la Compañía se encuentran las siguientes:

- Proponer anualmente al consejo de administración el conjunto de ejes rectores de los negocios de la Compañía, y en los que se especifique: el alcance empresarial, el ámbito geográfico de actuación, las directrices generales de los negocios y políticas corporativas, las expectativas de resultados y las restricciones relacionadas a fuentes de recursos, y niveles de endeudamiento y riesgo.
- Pre-evaluar la planeación estratégica que la dirección general elabore, en relación con su adhesión a los conductores emitidos por el consejo de administración y su grado de consistencia con las directrices establecidas para los negocios y su administración. En este sentido, deberá especificar los temas que eventualmente deban incluirse en el plan anual de la Compañía.
- Pre-evaluar los planes de acción, de negocios y las propuestas de los presupuestos anuales en relación con su adhesión y consistencia con las directrices estratégicas homologadas.
- Vigilar la ejecución y cumplimiento del plan estratégico, e identificar y señalar, en su caso, los desvíos que exijan ajustes.

- Recomendar la contratación de servicios de consultoría que sirvan de apoyo a la dirección general para la formulación de la estrategia de la Compañía, tanto para el aporte de metodologías, como para el análisis del ambiente interno y de negocios en la definición de directrices.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría y prácticas societarias:

Nombre	Cargo
Alberto Rafael Gómez Eng	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, 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
Carlos Fainsod Leff	Miembro
Marcos Alfredo Mulcahy	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
Elliott Mark Bross Umann	46	Director General	18
Benjamín Asher Bross Umann	39	Director de Desarrollo	15
Carlos Fainsod Leff	37	Director de Finanzas e Inversiones	3
Diego Covarrubias Patiño	37	Director Jurídico y Director de Relaciones con Inversionistas	6
Karime Garza Serna	40	Directora de Operaciones	11
Carla Rangel Giacosa	39	Directora de Construcción	10

Elliott Mark Bross Umann Ver “Administración – Consejo de Administración”

Benjamín Asher Bross Umann Ver “Administración – Consejo de Administración”

Carlos Fainsod Leff es Director de Finanzas e Inversiones de Planigrupo. Se incorporó a Planigrupo en el 2012. Carlos se encarga de la estrategia de inversión de la compañía y el financiamiento de los proyectos de inversión. En sus tres años en Planigrupo ha participado en la inversión de más de Ps.7,000 millones de Pesos. Previo a Planigrupo Carlos trabajó en un fondo de inversión inmobiliario enfocado en el sector residencial. Cuenta con 10 años de experiencia en la industria inmobiliaria. Es Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Iberoamericana. Así mismo, cuenta con un Maestría por la Universidad de Chicago, donde se graduó del programa de MBA (*Master in Business Administration*) de la escuela de negocios Booth de la Universidad de Chicago, con especialización en finanzas.

Diego Covarrubias Patiño se integró a Planigrupo desde el 2010 y actualmente es el Director Jurídico y Director de Relaciones con Inversionistas de Planigrupo. Diego ha participado activamente en el proceso de adquisición de inmuebles para ser desarrollados por Planigrupo, así como en la adquisición de portafolios de activos para la Compañía. En 2012, lideró los aspectos legales de la emisión de CKDs de Planigrupo. A raíz de la emisión de los CKDs PLANICK12, Diego tomó el rol de ser también Director de Relaciones con Inversionistas, el cual desempeña activamente. Antes de trabajar en Planigrupo Diego trabajó en la división de desarrollo de centros comerciales de Hines Interests (un fondo inmobiliario de capital privado), y para despachos de abogados tales como Creel, García-Cuéllar, y Müggenburg, S.C. (hoy Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.), así como Franck, Galicia y Robles, S.C. (hoy Galicia Abogados, S.C.), donde participó en diversas operaciones inmobiliarias. Diego es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana, cuenta con una Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad de Columbia en Nueva York, y cursos de postgrado en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y la Universidad de Harvard. El licenciado Covarrubias ha sido profesor de Derecho Inmobiliario en los Diplomados de Estrategia y Planeación para la Inversión Inmobiliaria, y de Derecho Inmobiliario y Turístico impartidos ambos en el ITAM, así como profesor de Derecho en la Universidad Iberoamericana.

Karime Garza Serna funge como Directora de Operaciones de Planigrupo. Se unió a la compañía hace 10 años. Actualmente es la encargada de la operación y administración de 29 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. 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 está al frente de la Dirección de Construcción de proyectos de Planigrupo, donde ingresó desde hace 10 años. Carla tiene 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.

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 auditorías internas periódicas, y 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.

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 de Relaciones con Inversionistas ubicado en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México; Atención: Diego Covarrubias.

Compensación de los Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de compensaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, a través de nuestras afiliadas, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V., Diseño PG, S. de R.L. de C.V. y Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V., fue de aproximadamente Ps.13.2 millones. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. 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.

Plan de Acciones

La Compañía contará 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 objeto de instrumentar el Plan, la Compañía celebrará un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y transmisión con una institución de crédito (el “Fiduciario”), con un patrimonio de 15,920,528 (quince millones novecientos veinte mil quinientos veintiocho) acciones comunes, sin expresión de valor nominal emitidas por la Compañía (las “Acciones”) que podrá 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 entren en vigor anualmente con cada paquete anual, para aspirar a recibir Acciones Adjudicadas (según dicho término se define más adelante), y (iv) el plazo de entrega que deberá transcurrir a partir de que el Consejo de Administración de la Compañía le confiera Acciones Adjudicadas a un Beneficiario (conforme al cumplimiento de las condiciones estipuladas en los convenios de participación), para que éstas les sean 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 adjudicará a cada Beneficiario un cierto número de Acciones (así asignadas, dichas Acciones serán referidas en el Plan como “Acciones Adjudicadas”) 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 Adjudicadas determinado por el Consejo de Administración que serán materia de sus derechos fideicomisarios bajo el Fideicomiso.

Hasta en tanto no venzan los plazos de entrega de las Acciones Adjudicadas, los Beneficiarios recibirán los dividendos generados por las Acciones Adjudicadas registradas a su nombre en el Fideicomiso. Las Acciones Adjudicadas 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 Adjudicadas que aún no les hayan sido entregadas en propiedad por el Fiduciario.

Accionistas Principales

La siguiente tabla refleja la tenencia accionaria del capital social de la Compañía a la fecha del presente Prospecto y después de dar efecto a la Oferta.

	Número de Acciones con anterioridad a la Oferta		Número de Acciones con posterioridad a la Oferta	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Builtex B.V.	51,948,537	23.1%	51,948,537	16.3%
Pylon Holding B.V.	64,352,990	28.6%	64,352,990	20.2%
Atevco S.r.l.	59,220,959	26.3%	59,220,959	18.6%
Fideicomisos Bross ⁽¹⁾	39,582,014	17.6%	39,582,014	12.5%
EDBR, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	4,947,750	2.2%	4,947,750	1.6%
EBUM, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	2,473,875	1.1%	2,473,875	0.8%
BBRU, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	2,473,875	1.1%	2,473,875	0.8%
Público inversionista	-	-	92,827,903	29.2%
Total	225,000,000	100.0%	317,827,903	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 y Director de Desarrollo, respectivamente.

Antes y después de la Oferta, 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 Prospecto, 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. 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.

Después de la Oferta, ninguno de nuestros accionistas tendrá el control sobre Planigrupo; sin embargo, Builtex B.V., Pylon Holding B.V. y Atevco S.r.l., que son parte de Southern Cross Group, continuarán teniendo una influencia significativa en nuestras políticas y asuntos de negocio. No hay una persona física considerada como principal accionista beneficiario que sea parte de Builtex B.V., Pylon Holding B.V., Atevco S.r.l. o de Southern Cross Group.

Asimismo, los accionistas Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., continuarán 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 actuales continuarán teniendo una influencia significativa después de la Oferta y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.”

A la fecha del presente del presente Prospecto y después de la Oferta, ninguno de nuestros accionistas tendrá poder de mando sobre la Compañía.

Ningún consejero ni directivo relevante de Planigrupo tiene a esta fecha o tendrá después de la Oferta, 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, así como consejero y Director de Desarrollo, respectivamente.

En los últimos 3 años, no se han presentado cambios significativos en el porcentaje de propiedad de nuestros Accionistas Principales.

Accionistas vendedores

La Oferta tiene carácter primario, es decir, la Compañía únicamente ofrecerá nuevas Acciones a ser suscritas y pagadas por el público inversionista. Ninguno de los accionistas actuales de Planigrupo venderá sus Acciones como parte de la Oferta.

d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

Favor de referirse a la sección “La Emisora – Descripción del negocio – Acciones representativas del capital social” del presente Prospecto.

6) PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración, manifestamos bajo protesta de decir verdad que el presente Prospecto fue revisado por el Consejo de Administración con base en la información que le fue presentada por directivos de la Emisora, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el Consejo de Administración no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que el director general en términos de la Ley del Mercado de Valores presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el Prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.

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



Elliott Mark Bross Umann
Consejero delegado



Marcos Alfredo Mulcahy
Consejero delegado

El suscrito ratifica la opinión que se incluye en el Prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que es la misma que rindió ante la asamblea de accionistas de conformidad con el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.



Luis Armando Trillo Padilla
Comisario

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 Prospecto, 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 Prospecto 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



Carlos Fainsod Leff
Director de Finanzas e Inversiones



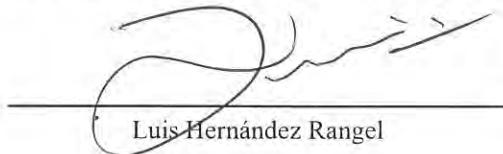
Diego Covarrubias Patiño
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del precio de las acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa



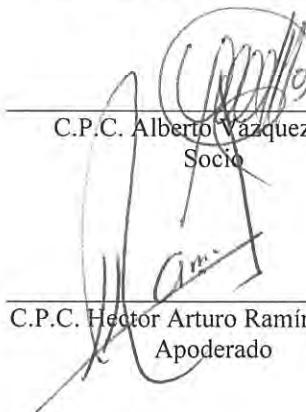
Luis Hernández Rangel

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que: (i) los Estados Financieros Combinados del Grupo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 17 de mayo de 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría; y (ii) que los Estados Financieros Consolidados Proforma de la Compañía al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, y por el periodo de tres meses y el año terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron sujetos a un trabajo de aseguramiento de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento, ISAE 3420 “Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto” con fecha 31 de mayo de 2016.

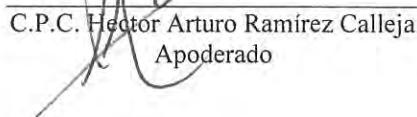
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y de aseguramiento para reportar sobre la compilación de información financiera proforma, realizados, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Combinados, o de los Estados Financieros Consolidados Proforma, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, 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 demás información financiera contenida en el presente Prospecto que no provenga de los Estados Financieros Combinados por él dictaminados, o de los Estados Financieros Consolidados Proforma sujetos a un trabajo de aseguramiento efectuado por él, para reportar sobre la compilación de información financiera proforma”.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio



C.P.C. Héctor Arturo Ramírez Calleja
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Greenberg Traurig, S.C.



José Raz Guzmán Castro
Socio

7) ANEXOS

Anexo A

Estados Financieros Anuales Auditados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas.

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V.
y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de
R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade
Investments, S. de R. L. de C. V.
y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Estados financieros combinados

31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Estados financieros combinados

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

Informe de los Auditores Independientes	2-3
Estados combinados de situación financiera	4
Estados combinados de resultados	5
Estados combinados de cambios en el capital contable	6
Estados combinados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros combinados	8-126



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Ávila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas; Gerentes y Socios; y al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V.,
Glider Tenedora, S. de R.L. de C.V.,
Arcade Investments, S. de R. L. de C. V.
Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R.L. de C. V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (conjuntamente el “Grupo”), que comprenden los estados combinados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y los estados combinados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros combinados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros combinados libres de desviación material debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros combinados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros combinados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros combinados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros combinados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del Grupo de los estados financieros combinados, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros combinados en su conjunto.

(Continúa)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros combinados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera combinada de Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, y el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como sus resultados combinados de operación y sus flujos combinados de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad.

Párrafo de énfasis

Sin expresar salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 2a) a los estados financieros combinados adjuntos que describe que dichos estados financieros combinados incluyen la información financiera del Grupo; la Administración ha efectuado la combinación de las entidades que conforman el Grupo bajo el enfoque de “Administración Común”, debido a que todas las entidades se administran como si fuera una sola entidad, y todas las entidades del Grupo emplean las mismas políticas contables, operativas y de recursos humanos, entre otras, por lo que la información financiera de todas las entidades que reportan fue combinada agrupando partidas similares de los estados financieros de cada uno de ellas; por otra parte, como resultado de la combinación y considerando que las entidades combinadas no tienen una sola estructura de capital histórica combinada, la información relacionada a utilidad por acción, la cual es requerida por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 33 “Utilidad por acción”, no se incluye en estos estados financieros combinados, como se explica en la nota 3(v).

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, 17 de mayo 2016.

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias,
Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606**

Estados combinados de situación financiera

31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2015	2014	2013	Pasivo y capital contable	Nota	2015	2014	2013
								nota 2(f)	nota 2(f)
Activo circulante:									
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	\$ 920,733	1,826,395	1,165,455	Pasivo circulante:				
Cuentas por cobrar, neto	9	13,714	13,424	25,534	Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	19	\$ 74,454	755,608	17,251
Partes relacionadas por cobrar	12	42	75	6,589	Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos		-	-	
Glider Desarrollos, S. A. de C. V.	12	276,716	-	-	Impuestos y gastos acumulados	18	165,975	144,272	34,137
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	10	198,165	252,529	568,629	Partes relacionadas por pagar	12	19,320	25,417	5,464
Anticipos a subcontratistas y proveedores		102,614	87,830	36,500	Anticipos de rentas		14,634	5,573	3,810
Pagos anticipados	3(f)	80,715	11,834	7,749	Impuestos a la utilidad		33,416	19,611	935
Depósitos en garantía		-	-	5,300	Total del pasivo circulante		363,405	1,004,128	100,726
Total del activo circulante		<u>1,592,699</u>	<u>2,192,087</u>	<u>1,815,756</u>					
Activo no circulante:									
Efectivo restringido	8	64,036	46,773	33,848	Pasivo no circulante:				
Instrumentos financieros	11	19	1,804	9,054	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L. P.	19	5,339,411	4,132,078	2,783,359
Inversión en certificados de vehículo de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	13	322,444	278,946	320,292	Ingresos por realizar	12	-	395,496	120,279
Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto	14	80,499	61,835	48,390	Depósitos en garantía		49,063	45,923	43,164
Propiedad de inversión	15	9,504,932	8,509,972	4,911,056	Obligaciones por beneficios al retiro		27,608	26,497	7,889
Intangibles, neto	17	35,739	35,739	35,739	Impuestos a la utilidad diferidos	21	579	568	443
Impuestos a la utilidad diferidos	21	105,847	91,659	24,654	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	20	86,701	44,963	6,426
Depositos en garantía		<u>6,524</u>	<u>7,537</u>	<u>6,968</u>	Total del pasivo no circulante		<u>2,869,266</u>	<u>2,819,756</u>	<u>2,612,440</u>
Total del activo no circulante		<u>10,120,040</u>	<u>9,034,265</u>	<u>5,390,001</u>	Total del pasivo		<u>8,736,033</u>	<u>8,469,409</u>	<u>5,674,726</u>
Total del activo									
		<u>\$ 11,712,739</u>	<u>11,226,352</u>	<u>7,205,757</u>	Capital:	22			
					Inversión neta de la participación controladora		2,927,501	2,789,432	1,550,228
					Utilidades retenidas (déficit)		<u>19,968</u>	<u>(61,443)</u>	<u>(72,530)</u>
					Capital neto atribuible a la participación controladora		2,947,469	2,727,989	1,477,698
					Participación no controladora		<u>29,237</u>	<u>28,954</u>	<u>53,333</u>
					Total del capital		<u>2,976,706</u>	<u>2,756,943</u>	<u>1,531,031</u>
					Total del pasivo y capital contable		<u>\$ 11,712,739</u>	<u>11,226,352</u>	<u>7,205,757</u>

Los presentes estados financieros combinados deben leerse con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 126 y que forman parte de los mismos.

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias,
Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606**

Estados combinados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
			nota 2(f)	nota 2(f)
Ingresos por:				
Rentas	3(n)	\$ 984,262	597,633	277,959
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	12	15,368	17,667	38,582
Comisiones por desempeño inmobiliario	3(n)	-	-	89,607
Total de ingresos		<u>999,630</u>	<u>615,300</u>	<u>406,148</u>
Costos y gastos de operación:				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad		158,267	137,150	49,214
Gastos de administración inmobiliarios		20,357	20,838	20,449
Sueldos y salarios		156,519	144,176	111,204
Depreciación y amortización	14 y 17	13,806	9,678	82,501
Gastos generales	12	109,563	75,006	60,227
Total de costos y gastos		<u>458,512</u>	<u>386,848</u>	<u>323,595</u>
Otros ingresos (gastos), neto:				
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	15	7,336	323,758	161,663
Gastos relacionados con la compra de activos		(1,719)	(135,858)	(64,540)
Utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocio	7	-	8,380	-
Otros, neto		13,586	(20,990)	22,580
		<u>19,203</u>	<u>175,290</u>	<u>119,703</u>
Utilidad de operación		<u>560,321</u>	<u>403,742</u>	<u>202,256</u>
Ingresos y costos financieros:				
Gasto por intereses	12, 16 y 19	(299,695)	(193,309)	(96,953)
Ingreso por intereses		30,478	36,488	54,703
Efecto en valuación de instrumentos financieros	11	(1,785)	(7,250)	(10,591)
Pérdida en cambios, neta		(48,625)	(26,914)	(300)
Costo financiero, neto		<u>(319,627)</u>	<u>(190,985)</u>	<u>(53,141)</u>
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	13	<u>79,032</u>	<u>44,079</u>	<u>16,842</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>319,726</u>	<u>256,836</u>	<u>165,957</u>
Beneficio (gastos) de impuestos a la utilidad:	21			
Sobre base fiscal		(33,720)	(18,654)	(9,594)
Diferidos		(22,064)	28,468	(7,844)
Total de impuestos a la utilidad		<u>(55,784)</u>	<u>9,814</u>	<u>(17,438)</u>
Utilidad neta combinada del año		<u>\$ 263,942</u>	<u>266,650</u>	<u>148,519</u>
Utilidad neta combinada atribuible a:				
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	20 y 22(c)	180,122	246,584	160,767
Utilidad (pérdida) neta combinada del año, excluyendo el fideicomiso	22(c)	83,820	20,066	(12,248)
		<u>263,942</u>	<u>266,650</u>	<u>148,519</u>
Participación controladora		81,411	11,087	(22,234)
Participación no controladora		2,409	8,979	9,986
\$ 83,820		<u>20,066</u>	<u>(12,248)</u>	

Los presentes estados financieros combinados deben leerse con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 126 y que forman parte de los mismos.

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias,
Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606**

Estados combinados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	Nota	Inversión neta de la participación controladora			Utilidades retenidas (Déficit)	Total del participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
		Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Total				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$	1,043,104	(604,735)	438,369	(50,296)	388,073	-	388,073
Aportaciones de capital social	22(b)	746,674	370,194	1,116,868	-	1,116,868	43,347	1,160,215
Distribuciones a los tenedores y fideicomitentes	22(b)	(5,009)	-	(5,009)	-	(5,009)	-	(5,009)
(Pérdida) utilidad neta combinada del año	22(c)	-	-	-	(22,234)	(22,234)	9,986	(12,248)
Saldos al 31 de diciembre de 2013		1,784,769	(234,541)	1,550,228	(72,530)	1,477,698	53,333	1,531,031
Aportación de capital social	22(b)	1,243,751	80,482	1,324,233	-	1,324,233	-	1,324,233
Distribuciones a los tenedores y fideicomitentes	22(b)	(85,029)	-	(85,029)	-	(85,029)	(33,358)	(118,387)
Utilidad neta combinada del año	22(c)	-	-	-	11,087	11,087	8,979	20,066
Saldos al 31 de diciembre de 2014		2,943,491	(154,059)	2,789,432	(61,443)	2,727,989	28,954	2,756,943
Aportación de capital social	22(b)	99,621	63,149	162,770	-	162,770	-	162,770
Distribuciones a los tenedores y fideicomitentes	22(b)	(24,701)	-	(24,701)	-	(24,701)	(2,126)	(26,827)
Utilidad neta combinada del año	22(c)	-	-	-	81,411	81,411	2,409	83,820
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$	<u>3,081,560</u>	<u>(154,059)</u>	<u>2,927,501</u>	<u>19,968</u>	<u>2,947,469</u>	<u>29,237</u>	<u>2,976,706</u>

Los presentes estados financieros combinados deben leerse con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 126 y que forman parte de los mismos.

Estados combinados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad neta combinada del periodo		\$ 263,942	266,650	148,519
Ajustes por:				
Partidas relacionadas con actividades de inversión:				
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	15	(7,336)	(323,758)	(161,663)
Depreciación y amortización	14 y 17	13,806	9,678	82,501
Gasto (beneficio) por impuestos a la utilidad	21	55,784	(9,814)	17,438
Pérdida por venta de participación en otras inversiones permanentes	13	-	45,878	-
Incremento en el valor razonable de los fideicomisos y otras inversiones permanentes	15	(79,032)	(44,079)	(16,842)
Intereses a favor		(30,478)	(36,488)	(54,703)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	11	(1,785)	7,250	10,591
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:				
Pérdida cambiaria no realizada de préstamos de deuda		14,731	13,179	-
Intereses a cargo		<u>299,695</u>	<u>193,309</u>	<u>96,953</u>
Subtotal		529,327	121,805	122,794
Cambios en:				
Cuentas por cobrar		(290)	12,110	(14,249)
Partes relacionadas por cobrar		(11,342)	10,574	(5,052)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		54,364	316,100	(474,341)
Anticipos a subcontratistas y proveedores		(14,784)	(51,330)	(36,500)
Pagos anticipados		(7,337)	(4,085)	(5,310)
Depósitos en garantía		1,013	(569)	(3,891)
Distribuciones efectuadas a los tenedores y fideicomitentes por impuestos federales pagados en el período	22	(30,596)	(39,268)	(8,728)
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos		1,959	10,458	36,424
Impuestos y gastos acumulados		21,703	82,584	7,678
Partes relacionadas por pagar		5,278	47,526	(10,142)
Ingresos por realizar		3,140	2,759	33,044
Anticipos de rentas		9,062	1,763	3,810
Depósitos en garantía		-	18,608	7,889
Cambios en obligaciones por beneficios al retiro		<u>11</u>	<u>125</u>	<u>23</u>
Efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación		561,508	529,160	(346,551)
Impuestos a la utilidad pagados		<u>(14,429)</u>	<u>-</u>	<u>(9,097)</u>
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) en actividades de operación		<u>547,079</u>	<u>529,160</u>	<u>(355,648)</u>
Actividades de inversión:				
Recursos por venta de otras inversiones permanentes	13	-	10,337	-
Distribución en certificados del fideicomiso y reembolso de otras inversiones permanentes	13	-	29,210	5,223
Inversión en certificados del fideicomiso y otras inversiones permanentes	13	35,534	-	(203,540)
Anticipo de gastos IPO		(57,974)		
Adquisición de propiedad de inversión	15	(493,807)	(3,249,588)	(4,147,484)
Incremento en construcciones en proceso de propiedad de inversión	15	(542,388)	(25,570)	(170,909)
Baja propiedad de inversión		48,571		
Adquisiciones de mobiliario, equipo y gastos de instalación		(32,470)	(23,123)	(24,991)
Préstamo otorgados - Glider Desarrollos, S. A. de C. V.	12	(276,716)	-	-
Depósitos en garantía		1,111	5,300	(5,300)
Intereses cobrados		<u>30,478</u>	<u>36,488</u>	<u>54,703</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados en) actividades de inversión		<u>(1,287,661)</u>	<u>(3,216,946)</u>	<u>(4,492,298)</u>
Actividades de financiamiento:				
Entradas de efectivo por aumento de capital social	22	162,770	1,324,233	1,160,215
Disminución de capital social	22	(26,827)	(118,387)	(5,009)
Reembolso de capital a los tenedores de certificados bursátiles	20	(100,016)	-	-
Préstamos obtenidos	19	1,270,452	2,051,930	2,516,982
Pago de préstamos obtenidos		(759,594)		
Préstamo obtenido - Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L. P.	12	-	262,038	120,279
Pagos del principal de - Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L. P.	12	(395,496)		
Prima pagada en contratación de CAP	11	-	-	(19,645)
Intereses pagados		(299,106)	(158,163)	(64,821)
Efectivo restringido	8	(17,263)	(12,925)	(30,348)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento		<u>(165,080)</u>	<u>3,348,726</u>	<u>3,677,653</u>
(Disminución) incremento neta(o) de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(905,662)</u>	<u>660,940</u>	<u>(1,170,293)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Al principio del año		<u>1,826,395</u>	<u>1,165,455</u>	<u>2,335,748</u>
Al fin del año		<u>\$ 920,773</u>	<u>1,826,395</u>	<u>1,165,455</u>

Los presentes estados financieros combinados deben leerse con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 126 y que forman parte de los mismos.

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(Miles de pesos)

(1) Entidades que reportan-

Los estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y por los años terminados a esas fechas, comprenden la información financiera combinada de las entidades que se mencionan a continuación (en conjunto el, “Grupo” o, las “Compañías”):

- a) Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. (“Planigrupo Latam”) se constituyó en México el 20 de abril de 2012. Es controlada conjuntamente por Glider Desarrollos, S. A. de C. V. y el Fideicomiso de Administración F/17207-1. La Compañía consolida sus estados financieros con los de sus subsidiarias y se identifica como Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias nota 3(a) (iii). La principal actividad de Planigrupo Latam es 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. El domicilio principal de los negocios de Planigrupo Latam está ubicado en Avenida Santa Fe 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.
- b) Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. (“Glider Tenedora”) se constituyó el 25 de septiembre de 2014. La compañía es subsidiaria de Pylon Holding, B. V. (compañía holandesa) y tenedora de las empresas que se listan más adelante. El domicilio principal de los negocios de la compañía está ubicado en Avenida Santa Fe 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- c) Arcade Investments, S. de R. L. de C. V., antes Atevco, B. V. (una compañía holandesa) fue migrada al sistema legal y fiscal de México el 7 de mayo de 2015, adquiriendo a partir de dicha fecha todas las obligaciones legales y fiscales aplicables en el país; asimismo y en esa misma fecha, realiza el cambio de su denominación social por Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y establece su domicilio en Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 18, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Sus subsidiarias, las cuales desde el 18 de julio de 2013, fecha de constitución y hasta esta fecha combinaban en forma individual, se mencionan más adelante.
- d) Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (el “Fideicomiso” o “Fideicomiso CKD”) se constituyó el 14 de mayo de 2012 para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los “Certificados”). El domicilio principal de los negocios del Fideicomiso está ubicado en Avenida Santa Fe 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.

El Fideicomiso liquidará sus activos en 7 años, con la opción de dos prórrogas de un año cada una, 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.

En la hoja siguiente se mencionan las subsidiarias que forman parte de Planigrupo Latam, Arcade Investments y Glider Tenedora, así como los vehículos y sub-vehículos de inversión del Fideicomiso 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.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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.
- 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.

ii. Subsidiarias de Arcade Investments, S. de R. L. de C. V.

- 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.

La actividad principal de las subsidiarias de Arcade Investments es 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 se mencionan adelante.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. (“Glider Saltillo”), Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. (“Glider Cancún”), Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. (“Glider Monterrey”) y Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. (“Glider Pachuca”) se constituyeron el 18 de julio de 2013. Hasta el 7 de mayo de 2015 se combinaban individualmente y con posterioridad a esa fecha, derivado de la migración que se menciona en la nota 1 inciso c, se combinan como parte del ente económico con que conforman Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias. El domicilio principal de los negocios de estas compañías está ubicado en Avenida Santa Fe 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.

iii. Subsidiarias de Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. -

- Glider Río Bravo, S. de R. L. de C. V. (1)
- Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.
- Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.
- Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.
- Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.
- Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.
- Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.
- Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.
- Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.

- (1) El 20 de agosto de 2015, el Grupo realizó la venta de esta compañía, por lo que a partir de esa fecha deja de combinarse en los estados financieros combinados.

Las subsidiarias de Glider Tenedora se constituyeron el 13 de agosto de 2014 y 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. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

iv. *Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidables -*

- PG CKD A F/00927 Santa Catarina (1)
- PG CKD B F/00928 (2)
- PG CKD C F/00929 (1)
- PG CKD F/00938 (3)
- PG CKD F F/00937 (4)
- PG CKD G F/00972 (5)
- PG CKD H F/00973 (5)
- PG CKD I F/00974 (5)
- PG CKD J F/00975 (5)
- PG CKD K F/00976 (5)
- PG CKD L F/00977 (5)
- PG CKD M F/00978 (5)
- PG CKD N F/00979 (6)
- PG CKD D F/00930 (7)
- PG CKD E F/00936 (7)
- PG CKD O F/00980 (5)
- PG CKD P F/00981 (5)
- PG CKD Q F/1067 (8)
- PG CKD R F/1068 (8)
- PG CKD S F/1069 (8)
- PG CIB/2100 (9)
- PG CIB/2101 (10)

1. Vehículos creados el 26 de octubre de 2012, teniendo 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, a disponer de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Actualmente, los vehículos PG CKD A F/00927 Santa Catarina y PG CKD C F/00929 son propietarias de los centros comerciales “El Paseo Santa Catarina” localizado en Santa Catarina, Nuevo León y “Macroplaza Oaxaca” localizado en Santa Lucía del Camino, Oaxaca.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

2. Vehículo creado el 26 de octubre de 2012, teniendo como finalidad primordial realizar inversiones a través de sub-vehículos para adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho de percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines. Actualmente tiene el 70% del sub-vehículo CIB 2013 (antes PG CKD Puebla F/17319-1) el cual es propietario del centro comercial “Paseo Puebla”, localizado en San Andrés Cholula, Puebla.
3. Vehículo creado el 17 de enero de 2013; su finalidad primordial es permitir al Fiduciario recibir, en la cuenta del Fideicomiso, cantidades necesarias para pagar los gastos, llevar a cabo inversiones, administrar el patrimonio del fideicomiso, realizar distribuciones con la aprobación previa del Comité de Inversión, realizar los pagos a terceros que le indique el Administrador, cobrar y recibir los reembolsos de los gastos de parte de los Vehículos de Inversión en los términos y condiciones que le instruya el Administrador y realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, de conformidad con la autorización del Comité de Inversión y, en caso de ser requerido, por el Comité Técnico.
4. Vehículo creado el 17 de enero de 2013, teniendo 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 de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Actualmente el vehículo es propietario del centro comercial “Plaza Real Reynosa”, localizado en Reynosa, Tamaulipas.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

5. Vehículos creados el 25 de marzo de 2013, teniendo 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 de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Actualmente los vehículos son propietarios de las siguientes plazas comerciales:

<u>Centro comercial</u>	<u>Ubicación</u>
PG CKD G F/00972	“Plaza Bella Anáhuac”
PG CKD H F/00973	“Plaza Real Saltillo”
PG CKD I F/00974	“Plaza Palmira”
PG CKD J F/00975	“Mall Plaza Lincoln”
PG CKD J F/00976	“Plaza Monumental”
PG CKD L F/00977	“Plaza las Haciendas Huehuetoca”
PG CKD M F/00978	“Plaza Bella Mexiquense”
PG CKD O F/00980	Sin proyecto asignado
PG CKD P F/00981	Plaza “Urban Village Garza Sada”
	Garza Sada, Monterrey

6. Vehículo creado el 25 de marzo de 2013, teniendo como finalidad primordial realizar inversiones a través de sub-vehículos para adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos de percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines. Actualmente tiene 40% del sub-vehículo F/1002 el cual es propietario del centro comercial “Macroplaza Insurgentes”, localizado en Tijuana, Baja California Norte.
7. Vehículos creados el 27 de noviembre de 2012, teniendo como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Los vehículos PG CKD D F/00930 y PG CKD E F/00936, durante 2014 adquirieron terrenos en “El Batán” ubicado en Zapopan, Jalisco y “Hipódromo” ubicado en Naucalpan de Juárez, México, respectivamente, en los cuales están en

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

período de construcción las plazas comerciales “Paseo Alcalde” y “Paseo Hipódromo”, respectivamente.

8. Vehículos creados el 10 de abril de 2014, teniendo como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer finalmente de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Los vehículos PG CKD Q F/01067 y PG CKD R F/1068, adquirieron dos inmuebles donde se ubican tiendas de autoservicio denominadas “Walmart Ensenada” y “Walmart San José del Cabo” ubicadas en Ensenada, Baja California y San José del Cabo, Baja California Sur, respectivamente, y el vehículo PG CKD S F/1069 adquirió un terreno en San Luis Potosí, San Luis Potosí, para la construcción del centro comercial “Macroplaza San Luis”.
9. Vehículo creado el 30 de marzo de 2015, teniendo como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Durante 2015 se adquirió un terreno en Hermosillo, Sonora.
10. Vehículo creado el 30 de marzo de 2015, teniendo como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Actualmente el vehículo no tiene operación.

(2) Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Estos estados financieros combinados se prepararon de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Contabilidad (Internacional Accounting Standards Board, IASB por sus siglas en inglés).

La Administración del Grupo tiene contemplado hacer una emisión de acciones, para lo cual se han preparado estos estados financieros combinados. El propósito de estos estados financieros combinados es mostrar la información financiera y los resultados de operación del negocio predecesor, desde la perspectiva de lo que será el negocio sucesor una vez que se lleve a cabo la oferta de las acciones. Estos estados financieros combinados incluyen entidades cuyas actividades son similares y que son administradas y operadas por una administración común; sin embargo, debido a que dichas entidades no forman parte de un grupo, no se pueden preparar estados financieros consolidados.

La Administración del Grupo considera que la combinación de las entidades que reportan es posible bajo el enfoque de “administración común”, debido a que todas las entidades se administran como si fueran una sola, y todas las entidades del Grupo emplean las mismas políticas contables y operativas, así como el mismo personal administrativo, entre otras características, por lo que la información financiera de todas las entidades que reportan fue combinada agrupando partidas similares de los estados financieros de cada una de las entidades legales.

La combinación se ha realizado considerando la siguiente información financiera:

- Información consolidada de Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias,
- Información consolidada de Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias,
- Información consolidada de Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Glider Saltillo, Glider Cancún, Glider Monterrey y Glider Pachuca combinaban individualmente hasta el 7 de mayo de 2015,
- Las cifras de los Vehículos de Proyecto que son poseídos por el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (ver nota 1(iv)), que se listan a continuación:
 - PG CKD A F/00927
 - PG CKD B F/00928
 - PG CKD C F/00929
 - PG CKD F/00938
 - PG CKD F F/00937

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- 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 D F/00930
- PG CKD E F/00936
- 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

- Así como la información financiera “separada” del Fideicomiso CKD (es decir, sin los efectos de los Vehículos de Proyecto).

El Fideicomiso CKD antes mencionado cumple con la definición de “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “*Estados Financieros Consolidados*” (ver nota 3(a)(i)), por lo que presenta sus inversiones en los Vehículos de Proyecto a valor razonable, en lugar de consolidarlos.

Por lo anterior, la Administración del Grupo ha considerado que la combinación de los estados financieros de los Vehículos de Proyecto (vehículos de inversión), incluyen en lo individual, información financiera que se considera más relevante para estos estados financieros combinados, como lo es la propiedad de inversión, deuda a largo plazo, ingresos y gastos asociados con la renta de las propiedades de inversión, entre otros, ya que de esta forma, se muestra la operación del negocio predecesor que será el negocio sucesor una vez que tome lugar la emisión de acciones mencionada anteriormente.

Por otra parte, las demás cifras del Fideicomiso CKD, distintas a la inversión en los Vehículos de Proyecto, tales como efectivo e intereses ganados a nivel del Fideicomiso CKD, se han incluido en estos estados financieros combinados.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Como se menciona en la nota 3(m), la inversión realizada por los Tenedores y Fideicomitentes en el Fideicomiso CKD se reconoce como pasivo, con base en sus características y de conformidad con el IAS 32 “*Instrumentos Financieros: Revelación y Presentación*”, y la utilidad o pérdida de los Vehículos de Proyecto, incluidos en la combinación, se reconocen conforme el porcentaje de tenencia del Fideicomiso en los mismos, como cambio en los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes ajustando el valor del pasivo correspondiente (ver nota 20). Los estados combinados de resultados incluyen una conciliación entre la utilidad o pérdida neta combinada del año y los importes presentados en los estados combinados de cambios en el capital contable, segregando los montos que de dichas utilidades o pérdidas corresponden al ajuste en el pasivo, de aquellos que corresponden a la utilidad o pérdida que se aloja en los resultados acumulados dentro del capital contable.

El 17 de mayo de 2016, el L.C. Diego Covarrubias Patiño, Director Jurídico y de Relaciones Comerciales, y el C.P. Sergio E. Peña, Director de Finanzas, autorizaron la emisión de estos estados financieros combinados.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de las entidades individuales que fueron incorporadas a los estados financieros combinados del Grupo, los Accionistas, los Socios, el Comité Técnico y los Fideicomitentes tienen facultades para modificar los estados financieros combinados después de su emisión.

(b) *Bases de medición-*

Estos estados financieros combinados se prepararon sobre la base de costo histórico; a excepción de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente y que han sido medidas usando una base alternativa al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas en la nota 3.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

<u>Partida</u>	<u>Base de medición</u>	<u>Nota</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Valor razonable	20
Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes	Valor razonable	13
Propiedad de Inversión	Valor razonable	15
Instrumentos financieros derivados	Valor razonable	11

i. Costo histórico-

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

ii. Valor razonable-

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

(c) Presentación del estado de resultados combinado-

El Grupo presenta sus resultados integrales de operación en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina “Estado Combinado de Resultados”, debido a que durante los ejercicios que se presentan para efectos comparativos, el Grupo no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

Los estados combinados de resultados incluyen las operaciones de las entidades combinadas desde la fecha en que cada entidad fue constituida o adquirida por el Grupo, como se menciona en las notas 1 y 7, y hasta la fecha de reporte.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Debido a que algunas subsidiarias del Grupo son empresas de servicios, los costos y gastos se presentan con base en su naturaleza, por considerarse que la información así presentada es más relevante.

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 combinada 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 (nota 22(c)); segregando el resultado neto correspondiente a los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes (ver nota 20).

(d) *Moneda funcional y de informe-*

Estos estados financieros combinados 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 combinados. Cuando se hace referencia a dólares o “US” o “USD”, se trata 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) *Empleo de juicios y estimaciones-*

La preparación de estos estados financieros combinados de conformidad con las IFRS requiere que la 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 Grupo y que tienen un efecto significativo en los estados financieros combinados se incluyen en las siguientes notas:

- | | | |
|-------|-----------------------|---|
| i. | Notas 3(b) y 13 | Valor razonable de la inversión de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes. |
| ii. | Notas 3(d) y 11 | Valor razonable de instrumentos financieros derivados (CAP's). |
| iii. | Notas 3(g), 3(i) y 14 | Vidas útiles de mobiliario, equipo, gastos de instalación e intangibles (contratos de administración.) |
| iv. | Notas 3(h) y 15 | Valor razonable de la propiedad de inversión. |
| v. | Nota 3 (j) | Deterioro |
| vi. | Notas 3(m) y 20 | Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes. |
| vii. | Nota 3(k) | Medición de obligaciones por beneficios al retiro. |
| viii. | Notas 3(r) y 2(l) | Activos por impuestos diferidos. |

En las notas siguientes a los estados financieros combinados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

- i. Notas 3(t) y 24 Contingencias.

2) Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:

En la hoja siguiente 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 2016.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

i. Mediciones de valor razonable-

Algunos de los activos del Grupo se miden a su valor razonable en los estados financieros combinados. El Consejo de Administración y de Gerentes, Accionistas y Socios, y Comité Técnico y Fideicomitentes (en adelante el “Consejo de Administración”) del Grupo estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Grupo 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 reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva del Grupo 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 menciona 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).

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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.

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 5, e incluyen “instrumentos financieros derivados”, “activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes”, “propiedad de inversión”, “inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes” y “pasivos financieros incluyendo deuda a largo plazo”.

(f) *Reclasificaciones-*

Durante 2015, la Compañía decidió presentar los saldos de provisiones en el rubro de impuestos y gastos acumulados. El cambio fue de manera retrospectiva, afectando cifras de 2014 y 2013, respectivamente.

Asimismo, durante 2015, la Compañía decidió presentar los saldos de gastos de administración inmobiliarios en un rubro por separado. El cambio fue de manera retrospectiva, afectando cifras de 2014 y 2013, respectivamente, años en los cuales se había presentado en el rubro de gastos de administración, mantenimiento y seguridad.

(3) *Resumen de las principales políticas contables-*

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado consistentemente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros combinados:

(a) *Bases de combinación-*

(i) *Combinación de negocios-*

Las combinaciones de negocios, excepto las realizadas directa o indirectamente por el Fideicomiso, son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Conforme a la IFRS 10, el grupo tiene el control si:

- 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.

En la evaluación del control se toma en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo 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 patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Las combinaciones de negocios realizadas por el Fideicomiso no se contabilizan utilizando el método de adquisición debido a que el Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “*Estados Financieros Consolidados*”, la cual estable que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionales servicios de administración de inversiones, ii) tienen el compromiso hacia sus inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable.

Por lo tanto las inversiones en los Certificados de Vehículos de Proyecto y otras inversiones permanentes, en las cuales el Fideicomiso CKD mantiene dichas inversiones se valúan a valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen a través de resultados, conforme a la norma contable relativa al activo adquirido o pasivo asumido.

(ii) *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

(iii) *Subsidiarias-*

Los estados financieros combinados incluyen los de: Planigrupo Latam, Glider Tenedora y Arcade Investments (y el de las entidades individuales hasta antes de su incorporación al sistema legal mexicano (ver nota 1(b))) y los de sus subsidiarias en las que tienen control, y los de las entidades individuales del Fideicomiso CKD. El control se obtiene cuando el Grupo:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Grupo 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 el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el Grupo 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. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Grupo 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 el Grupo, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo 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 y socios en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo, 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 combinados 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Subsidiarias de Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V.

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 se muestra a continuación:

<u>Subsidiaria</u>	Participación %	<u>Actividad</u>
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.	99.99	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	99.99	Inversión y administración de Vehículos de Proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	(1) 99.99	Inversión en Vehículos de Proyecto inmobiliaria y otros
Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V.	99.99	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V.	(2) 99.99	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	(3) 99.99	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	(4) 99.99	Servicios de administración

(1) Antes Planigrupo Real Estate, S. A. de C. V.
 (2) Antes Administradora Planigrupo III, S. A. de C. V.
 (3) Antes Administradora Planigrupo V, S. A. de C. V.
 (4) Antes Administradora Planigrupo VI, S. A. de C. V.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Subsidiarias de Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V.

Como se menciona en la nota (iii), estas subsidiarias fueron constituidas el 13 de agosto de 2014, por lo que la participación en su capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestra a continuación:

<u>Subsidiaria</u>	<u>% de participación</u>		<u>Actividad</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Río Bravo, S. de R. L. de C. V. (1)	-	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (1) El 20 de agosto de 2015, el Grupo realizó la venta de esta compañía, por lo que a partir de esa fecha deja de combinarse en los estados financieros combinados.

Subsidiarias de Arcade Investments, S. de R. L. de C. V.-

Como se menciona en la nota 1(c), éstas subsidiarias fueron constituidas el 18 de julio de 2013 y fueron combinados individualmente en los estados financieros combinados hasta el 7 de mayo de 2015, fecha en que Arcade Investments adquiere todas las obligaciones legales y fiscales por lo que la participación en su capital social al 31 de diciembre de 2015 es como se muestra a continuación:

<u>Subsidiaria</u>	<u>% de participación 2015</u>	<u>Actividad</u>
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	95.00	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	95.00	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	95.00	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	95.00	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidables del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 (según corresponda) se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

<u>Vehículos</u>	<u>Participación %</u>			<u>Actividad</u>
	(1)	(2)	(3)	
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	70.12	18.75	11.13	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 (antes PG CKD Puebla F/17319-1) con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	70.12	18.75	11.13	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD E F/00936	70.12	18.75	11.13	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	70.12	18.75	11.13	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD O F/00980	70.12	18.75	11.13	Sin actividad
PG CKD P F/00981	70.12	18.75	11.13	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	70.12	18.75	11.13	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	70.12	18.75	11.13	Vehículo en proceso de construcción de un centro comercial
PG CIB /2100	70.12	18.75	11.13	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CIB /2101	100.00	-	-	Sin actividad

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (1) Fideicomiso Irrevocable Número F/306606
- (2) Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. (subsidiaria de Planigrupo Latam)
- (3) Co-Inversionista Walton

iv. Saldos y transacciones eliminadas en la combinación-

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías del Grupo, se han eliminado en la preparación de estos estados financieros combinados.

(b) Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes contabilizadas a valor razonable-

El Fideicomiso y la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., cumplen con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “*Estados Financieros Consolidados*”. El Grupo ha tomado la opción de reconocer sus otras inversiones permanentes a valor razonable con los cambios a resultados, debido a que Planigrupo Latam, (tenedora de Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.) no está exenta de consolidación conforme la IFRS 10; consecuentemente, tanto las inversiones en fideicomisos como las otras inversiones permanentes, en las que el Grupo mantiene inversiones, son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en los estados combinados de resultados.

(c) Instrumentos financieros-

El Grupo clasifica los instrumentos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar.

(i) Activos financieros no derivados-

El Grupo reconoce inicialmente las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

El Grupo deja de reconocer un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros, que ya no se reconocen, creada o conservada por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado.

Los activos y pasivos financieros se compensan, y el monto neto es presentado en el estado combinado de situación financiera sólo si el Grupo tiene el derecho legal de compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determinan al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras y ventas de activos financieros realizadas en forma habitual son aquellas compras y ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene el Grupo son de la categoría de cuentas por cobrar, propiedad en entidades de inversión y otros activos financieros conservados al vencimiento.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(iii) *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 19, 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 éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta al grupo.

(iv) *Cuentas por cobrar-*

Las cuentas por cobrar a clientes y otras 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, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

(v) *Baja de activos financieros-*

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero.

Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creado o conservado por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en resultados.

(vi) Pasivos financieros no derivados-

El Grupo reconoce inicialmente los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que el Grupo se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo elimina un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

El Grupo cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a largo plazo, proveedores, pasivos acumulados, cuentas por pagar a partes relacionadas y los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes que incluyen las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitentes que inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presentan a su valor razonable, considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por el valuador independiente.

Dichos pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros, excepto los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(vii) Baja de pasivos financieros no derivados-

El Grupo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones contractuales de las compañías se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(viii) Compensación de activos y pasivos no derivados-

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera combinado cuando, y solamente cuando, el Grupo tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(d) Instrumentos financieros derivados-

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en la tasa de interés.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable; el valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en modelos de valuación utilizando datos observados en el mercado.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del costo financiero. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

(e) Activos por impuestos a favor-

Los activos por impuestos a favor representan Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) pagado y que fue causado principalmente por los costos de adquisición de la propiedad de inversión. También incluye Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) e Impuesto sobre los Depósitos en Efectivo (“IDE”) retenido por el banco.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(f) *Pagos anticipados-*

Incluyen principalmente anticipos de gastos de inversión 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 de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado combinado de situación financiera.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2015, incluye un monto de \$57,974 de gastos relacionados con el proceso de colocación, los cuales una vez concluido la transacción se presentará de forma neta en el monto del capital emitido en la oferta pública inicial de acciones.

(g) *Mobiliario, equipo y gastos de instalación-*

i. Reconocimiento y medición-

Las partidas de mobiliario, equipo y gastos de instalación, se valúan a su costo menos depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

Si elementos o partes significativas del mobiliario, equipo y gastos de instalación tienen vidas útiles diferentes, estas son contabilizadas como activos por separado (componentes mayores) del mobiliario, equipo y gastos de instalación.

El costo incluye gastos que son 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 gastos de instalación 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 gastos de instalación, 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

En el caso del software, el Grupo capitaliza todos los costos, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de 6.7 años.

ii. Depreciación y amortización-

La depreciación del costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, se reconoce en resultados sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base en las vidas útiles o el plazo del contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se deprecian durante la vida del arrendamiento.

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%
Equipo de cómputo	30%
Programas de cómputo y sistemas ERP	15%
Maquinaria y equipo	25%

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

Los gastos de instalación se amortizan al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien, ó 2) conforme al plazo del contrato.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(h) Propiedad de inversión-

La propiedad de inversión es presentada 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 la propiedad de inversión.

La propiedad de inversión es aquella que se mantiene para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fue valuada a su costo de adquisición. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es presentada a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por la Administración del Grupo. 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.

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 combinado de resultados en el período en que la propiedad se da de baja.

(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 reconoce 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

ii. Contratos de administración-

Los contratos de administración se amortizaron en un plazo de un año, ya que las propiedades administradas objeto de dichos contratos fueron vendidas durante el ejercicio 2013 y dichos contratos fueron terminados (nota 17).

iii. 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-

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados, es evaluado en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye 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 declarara en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores del Grupo, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa en el valor razonable de las partidas representa evidencia objetiva de deterioro. El Grupo considera que una reducción del 20% es significativa y un período de 9 meses es prolongado.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

ii. Activos financieros medidos a costo amortizado-

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y cuentas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo el Grupo usa las tendencias de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la administración relacionados considerando si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

iii. Activos no financieros-

En cada fecha de balance, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de las 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

(k) Obligaciones por beneficios al retiro-

i. Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo 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 de reporte, de bonos gubernamentales que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones del Grupo 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.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando el Grupo 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 el Grupo 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. Los beneficios que no se esperan pagar dentro de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio, son descontados a su valor presente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas sobre una 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 el Grupo posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio prestado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada confiablemente.

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 2015, 2014 y 2013 ascendieron a \$579, \$568 y \$443, respectivamente.

El costo neto del período por los años terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 fue de \$93, \$143 y \$356, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 6.90% y 6.52%, respectivamente; a esas mismas fechas la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 4.02%, respectivamente; 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 18 años.

(l) Provisiones-

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, el Grupo 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.

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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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.

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

La inversión que realizaron los tenedores y los fideicomitentes en el Fideicomiso CKD para la inversión en los certificados de Vehículos de Proyecto no consolidables 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.

(n) Reconocimiento de ingresos-

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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

ii. Ingresos por administración de plazas-

Los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocen en los resultados del año a las tasas contractuales (2% al 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias administradas) en la medida en que se proporcionan los servicios, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad.

iii. Ingresos por comisiones por arrendamiento-

Consisten en ingresos generados por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que el Grupo celebra por cuenta de los propietarios, que van del 3% al 8.5% del total del ingreso por renta acordada. Se reconocen 80% a la firma del contrato y 20% cuando la primera renta se genera (nota 24).

iv. Ingresos por desempeño inmobiliario-

Consiste en la comisión o “Cross Success” que recibe el Grupo en caso de que las propiedades administradas, donde así se haya acordado, sean vendidas bajo su promoción, las cuales se reconocen una vez que los riesgos y beneficios de las propiedades vendidas hayan sido transferidas al comprador.

(o) Arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Su clasificación se determina a la fecha de contratación.

El Grupo como arrendatario:

Determinación de si un contrato incluye un arrendamiento-

Cuando se suscribe un contrato, el Grupo determina si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un bien específico es objeto de arrendamiento si la ejecución del contrato depende del uso de ese bien específico y el contrato contiene el derecho a usar el bien correspondiente.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Pagos por arrendamiento-

Al inicio del arrendamiento, los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos del Grupo a su valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si éste es menor. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado combinado de situación financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

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 del Grupo para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrato para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban los incentivos de arrendamiento (ej. períodos de gracia) por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen 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.

(p) Transacciones en moneda extranjera-

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Grupo 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(q) 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 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 el estado combinado de resultados.

(r) Impuestos a la utilidad (ISR) y obligaciones fiscales-

- *Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos:*

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éstos se relacionan a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otros resultados integrales.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte el resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden al impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

- *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 Impuesto al Valor Agregado (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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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.

(s) *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.

(t) *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 combinados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(u) *Información por segmentos-*

Debido a que la controladora principal de las compañías combinadas, no fue constituida con anterioridad como una entidad legal, no existe un tomador de decisiones operativas para el Grupo de entidades combinadas. Consecuentemente, las entidades combinadas actualmente aún no tienen segmentos operativos como se define en la NIIF 8 "Segmentos operativos".

(v) *Capital y utilidad por acción-*

Los instrumentos de capital emitidos por cada entidad combinada del Grupo son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Como estos estados financieros han sido preparados sobre una base combinada, no es significativo presentar la información de capital autorizado, emitido y en circulación o proveer un análisis de las reservas de capital. Por lo tanto la inversión de capital en las entidades que se combinan en estos estados financieros combinados, está integrado por acciones, partes sociales y aportaciones de los accionistas, Tenedores y Fideicomitentes del Fideicomiso, los cuales se están presentando como “Inversión neta de la participación controladora”, mientras que el valor de los activos netos atribuible a otros inversionistas de capital está presentado como “Participación no Controladora”. Sin embargo, las entidades combinadas no tiene una estructura de capital única e histórica, debido a que la controladora principal no fue constituida como una entidad legal durante los períodos presentados (antes de la oferta de las acciones que se está haciendo referencia en la nota 2(a)). Consecuentemente, la información relacionada con la utilidad por acción, la cual es requerida por la “Norma Internacional de Contabilidad (NIC)” NIC 33 “*Utilidad por acción*”, no está incluida en estos estados financieros combinados, ya que no representa la estructura del capital de la controladora principal de las entidades combinadas.

(4) Pronunciamientos emitidos recientemente

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 1o. de enero de 2015, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros combinados.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la IAS 39 “*Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*”. La IFRS 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de las cuentas de los instrumentos financieros de la IAS 39.

La IFRS 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros combinados.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

IFRS 15 Ingresos de actividades procedentes de contratos con clientes

La IFRS 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la IAS 18 “*Ingresos de actividades ordinarias*”, IAS 11 “*Contratos de Construcción*” e IFRIC 13 “*Programas de Fidelidad de Clientes*”.

La IFRS 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 10. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros combinados.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros combinados del Grupo:

- IFRS 14 “*Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas*”.
- Contabilidad para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas (Modificaciones a la IAS 11).
- Aclaración a los métodos aceptables de depreciación y amortización (Modificaciones a la IAS 16 y IAS 38).
- Entidades de inversión: Aplicación de la excepción a la consolidación (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28).
- Iniciativa sobre revelaciones (Modificaciones a la IAS 1)

IFRS 16 Arrendamientos

En enero de 2016, el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la IFRS 16 “Arrendamientos”, la cual será efectiva a partir del 19 de enero de 2019. La IFRS 16 establece los principios para el reconocimiento, valuación, presentación y revelación de los arrendamientos para ambas partes en un contrato, por ejemplo el cliente “Arrendatario” y el proveedor “Arrendador”. Una compañía puede elegir IFRS 16 antes de su fecha efectiva pero solamente si también aplica la IFRS 15 “Ingresos de contratos con clientes”.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

La IFRS 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para un arrendamiento. En su lugar todos los arrendamientos son tratados de forma similar a los arrendamientos financieros aplicados conforme al IAS17. Los arrendamientos son “capitalizados” reconociendo el valor presente de los pagos por el arrendamiento y mostrándolos como activos arrendados (derechos de uso de los activos) o en conjunto con la propiedad, planta y equipo, así como reconociendo un pasivo financiero que representa su obligación de revisar pagos futuros por el arrendamiento. El efecto más importante de los nuevos requerimientos de la IFRS 16 será un incremento en los activos arrendados y las obligaciones financieras.

La IFRS 16 no requiere que una compañía reconozca activos y pasivos por: a) arrendamientos de corto plazo (por ejemplo arrendamiento de 12 meses o menos), y b) arrendamientos para activos de poco valor. A las compañías con arrendamientos importantes fuera de balance, la IFRS 16 cambia a la naturaleza de los gastos relacionados a esos arrendamientos. LA IFRS 16 reemplaza el típico gasto operativo lineal para aquellos arrendamientos aplicando el IAS17 con un gasto por depreciación por activos arrendados (incluidos dentro del costo operativo) y un gasto por interés por las obligaciones de los arrendamientos (incluidos en los costos financieros).

Este cambio alinea el tratamiento del gasto por arrendamiento para todos los arrendamientos. Ante el gasto por depreciación es típicamente uniforme, el gasto por intereses se reduce sobre la vía del arrendamiento conforme se hagan los pagos. Esto resulta en una reducción de gasto total conforme un arrendamiento individual madura.

La administración del grupo está actualmente evaluando el efecto de la IFRS 16 en sus estados financieros combinados, sin embargo la administración del grupo no espera que los efectos de esta nueva norma contable sean importantes.

(5) Determinación de valores razonables-

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.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

El Grupo 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.

Valor razonable de los instrumentos financieros-

Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La Administración del Grupo considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros combinados, se aproxima a su valor razonable.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado combinado de situación financiera

El Grupo 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 la propiedad de inversión-

El valor razonable de la propiedad 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 del Grupo.

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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable de la propiedad de inversión

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:

a) Técnica de valoración

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

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 9.3% a 13.4%) 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 2015.

Valor razonable de la inversión en Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes

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

Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de bienes raíces menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico, o directamente por la capitalización de la estimación del año y (3) indicado por las ventas recientes de propiedades comparables con un precio real en el mercado. En la conciliación de estos tres enfoques, el valuador independiente utiliza una o la combinación de ellos para llegar al valor aproximado que tendría el inmueble en el mercado.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Valor razonable de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes

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 aprobaba por la Administración del Grupo.

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.

- 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Liquidación: Esta metodología considera estimar el valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

De acuerdo con los criterios de las IFRS, 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 se ha determinado utilizando otros supuestos significativos observables, incluyendo cotizaciones de precios en mercados activos para clases similares de pasivos financieros (nota 23).

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 el Grupo tiene contratados financiamientos directos con terceros y partes relacionadas, principalmente con Metlife México, S. A, 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 el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el Grupo 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 CAP's.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(6) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

La tabla a continuación muestra 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:

Activos financieros:	Nivel	2015	2014	2013
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	920,733	1,826,395	1,165,455
Cuentas por cobrar		13,714	13,424	25,534
Partes relacionadas por cobrar		42	75	6,689
Otras cuentas por cobrar		198,165	252,529	568,629
Efectivo restringido		64,036	46,773	33,848
Glider Desarrollos, S. A. de C. V.		276,716	-	-
	=====	=====	=====	=====
A valor razonable a través de resultados:				
Propiedad de inversión	3	\$ 9,504,932	8,509,972	4,911,056
Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidables y otros inversiones permanentes	3	322,444	278,946	320,292
Instrumentos financieros derivados	2	19	1,804	9,054
	=====	=====	=====	=====
Pasivos financieros:				
Pasivos a costo amortizado (deuda) (nota 19)	\$	5,413,865	5,283,182	2,920,889
Cuentas por pagar y partes relacionadas		274,317	242,947	79,665
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	3	2,869,266	2,819,756	2,612,440
	=====	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(a) *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.

Descripción general-

El Grupo está expuesto a diferentes riesgos financieros que son comunes en la industria y que podrían tener un impacto en los resultados financieros; dichos riesgos financieros se agrupan de la siguiente forma:

- a) Riesgo de crédito
- b) Riesgo de liquidez
- c) Riesgo de mercado
- d) Riesgo operativo
- e) Riesgo de capital

Esta nota presenta información sobre la exposición del Grupo a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Grupo para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Grupo. En diversas secciones de estos estados financieros combinados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

La Administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración 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 Consejo de Administración sobre una base continua.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 Grupo. El Grupo 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 2015, 2014 y 2013, con base en análisis de la Administración, el Grupo creó una estimación para cuentas incobrables por \$17,595, \$12,032 y \$6,432, respectivamente, la cual se considera poco significativa, con base en las características del negocio.

Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar

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.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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.

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 por \$920,733, \$1,826,395 y \$1,165,455, respectivamente, los cuales representan su máxima exposición de crédito en estos activos.

Asimismo, se tiene efectivo restringido al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 por \$64,036, \$46,773 y \$33,848, respectivamente.

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. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2015, 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 19, y por los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes que vencen en 4 años, con la opción de dos prórrogas de un año cada una, a discreción y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores que se muestra en la nota 20; 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.

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.

i) Riesgo cambiario-

El Grupo está expuesto a riesgo cambiario principalmente por los préstamos denominados en una moneda distinta a la moneda funcional del Grupo, que es el peso mexicano. La moneda extranjera en que dichas transacciones están denominadas es el dólar.

Los intereses sobre algunos de los préstamos antes mencionados, también se denominan dólares.

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.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

ii) 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 y con partes relacionadas por pagar.

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 CAP's. 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.

Riesgo operativo-

El riesgo operativo es el que resulta de obtener una pérdida directa o indirecta derivada de diferentes causas relacionadas con los procesos, los servicios contratados, la tecnología e infraestructura del Grupo, y de factores externos distintos a los riesgos de crédito, mercado y liquidez, como son los derivados de requerimientos legales y normativos y normas generalmente aceptadas de gobierno corporativo. El riesgo operativo surge de todas las operaciones del Grupo.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

La política del Grupo es administrar el riesgo operativo a fin de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación del Grupo con efectividad general en la administración de los costos e ingresos.

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.

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.

(7) Adquisiciones de negocios-

**Glider Saltillo, Glider Cancún, Glider Monterrey y Glider Pachuca (Subsidiarias de
Arcade Investments)**

Con fecha 30 de septiembre de 2013, Glider Saltillo, Glider Cancún, Glider Monterrey y Glider Pachuca, celebraron la adquisición de un portafolio de centros comerciales, que calificaron como negocios, e incluyeron la propiedad de inversión y la cartera pendiente de cobro al 30 de septiembre de 2013.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

**Valor razonable
de los negocios
adquiridos a la
fecha de adquisición**

Activos a corto plazo:

Cuentas por cobrar	\$ 1,875
Pagos anticipados	525

Activos a largo plazo - Propiedad de inversión:

Construcción	718,004
Terreno	<u>481,705</u>
 1,202,109	

Pasivos a largo plazo:

Depósitos en garantía	<u>(7,111)</u>
-----------------------	----------------

\$ 1,194,998

Contraprestación transferida	(1,194,998)
------------------------------	-------------

Utilidad (pérdida) en previo de ganga	-
 =====	

Debido a que no hubo diferencias entre el valor fiscal y el valor contable de los activos netos adquiridos, no se originó un impuesto a la utilidad diferido a la fecha de adquisición de los negocios adquiridos.

Subsidiarias de Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V.

Con fecha 10 de diciembre del 2014, las subsidiarias de Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. celebraron la adquisición de un portafolio de centros comerciales, que calificaron como negocios, e incluyeron la propiedad de inversión y cuentas por cobrar.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	Valor razonable de los negocios adquiridos a la <u>fecha de adquisición</u>
Activos a corto plazo - Cuentas por cobrar	\$ 11,443
Activos a largo plazo - Propiedad de inversión:	
Construcción	1,499,999
Terreno	<u>1,048,196</u>
	2,559,638
Contraprestación transferida	<u>2,551,258</u>
Utilidad en precio de ganga	\$ 8,380

Debido a que no hubo diferencias entre el valor fiscal y valor contable de los activos netos adquiridos, no se originó un impuesto a la utilidad diferido a la fecha de adquisición de los negocios adquiridos.

La adquisición incluyó terrenos y edificios (propiedad de inversión) así como cuentas por cobrar. El valor razonable fue determinado por un valuador independiente, a valores de mercado a la fecha de adquisición. Como resultado de dicha transacción se reconoció la utilidad en precio de ganga mencionada anteriormente la cual se originó por la adquisición de las cuentas por cobrar, y que se muestra en los resultados del año.

Inversión en certificados de vehículos de proyecto no consolidables

Adicionalmente, durante 2014 y 2013, el Grupo adquirió la mayor parte de los centros comerciales que se mencionan en la nota 1(iv) mediante los vehículos y sub-vehículos del Fideicomiso creados para esos proyectos específicos; sin embargo, como se menciona en la nota 3(a)(i) el Fideicomiso cumple con la definición de “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”, por consiguiente dichas adquisiciones no se reconocieron conforme a la IFRS 3 “Combinaciones de Negocios”, dichas adquisiciones se reconocieron a valor razonable a la fecha de las transacciones.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Información proforma no auditada referente a la entidades adquiridas mediante combinación de negocios

Desde las fechas de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los negocios adquiridos, mencionados anteriormente, aportaron ingresos por renta de \$28,236 y \$225,161; así como una (pérdida) utilidad de \$(111,904) y \$37,357, respectivamente. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero 2014 y 2013, la Administración del Grupo estima que los ingresos por renta hubieran sido de \$986,316 y \$387,702, mientras que la utilidad del año hubiera ascendido a \$444,709 y \$205,531 por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. Para determinar estas cantidades, la administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2014 y 2013.

(8) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversión en valores	\$ 408,765	918,512	949,568
Efectivo en bancos	<u>511,968</u>	<u>907,883</u>	<u>215,887</u>
 Total efectivo y equivalentes de efectivo (presentados como activo circulante)	 920,733	 1,826,395	 1,165,455
Efectivo restringido (1)	<u>64,036</u>	<u>46,773</u>	<u>33,848</u>
 Total de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo efectivo restringido (presentado como activo no circulante)	 \$ 984,769	 1,873,168	 1,199,303
	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (1) 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 19 y equivale a dos pagos mensuales del principal e intereses de los préstamos; el fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de la obligaciones garantizadas y una vez que estas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada será devuelta al Grupo.

(9) Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 31,309	25,456	30,530
Cuentas por cobrar a descuento	-	-	753
Servicios de administración inmobiliaria	-	-	<u>683</u>
	31,309	25,456	31,966
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>17,595</u>	<u>12,032</u>	<u>6,432</u>
	\$ 13,714	13,424	25,534
	=====	=====	=====

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. El Grupo 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 del Grupo.

No se reconoce estimación para cuentas de cobro dudoso 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. El Grupo no mantiene ningún colateral o mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude el Grupo a sus clientes.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(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.

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

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se integran como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 115,150	189,929	523,855	
Impuesto sobre la renta por recuperar	75,322	38,402	31,908	
Impuesto empresarial a tasa única por recuperar	-	252	491	
Impuesto sobre la renta retenido por bancos	1,744	6,930	7,024	
Impuesto a los depósitos en efectivo	28	28	153	
Deudores diversos	5,824	16,882	1,892	
Otros	97	106	3,306	
	\$ 198,165	252,529	568,629	
	=====	=====	=====	

(11) Instrumentos financieros derivados-

Derivados con fines de negociación-

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) ingreso financiero, en los resultados del ejercicio, estos instrumentos financieros tienen año de vencimiento en 2017. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a \$1,785, \$7,250 y \$10,591, respectivamente; los cuales se detallan en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015:

<u>Contraparte</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Condiciones básicas</u>	<u>Efecto en resultados</u>
BBVA Bancomer	\$ 166,846	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	\$ 220
BBVA Bancomer	215,491	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	289
BBVA Bancomer	191,373	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	256
BBVA Bancomer	190,233	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	255
BBVA Bancomer	169,670	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	227
BBVA Bancomer	122,672	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	164
BBVA Bancomer	115,681	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	155
BBVA Bancomer	92,189	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	123
BBVA Bancomer	71,690	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	<u>96</u>
			\$ 1,785
			=====

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014:

<u>Contraparte</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Condiciones básicas</u>	<u>Efecto en resultados</u>
BBVA Bancomer	\$ 169,757	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	\$ 896
BBVA Bancomer	215,491	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	1,170
BBVA Bancomer	191,373	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	1,047
BBVA Bancomer	190,233	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	1,032
BBVA Bancomer	169,670	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	921
BBVA Bancomer	122,672	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	666
BBVA Bancomer	115,681	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	628
BBVA Bancomer	92,189	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	501
BBVA Bancomer	71,690	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	<u>389</u>
			\$ 7,250
			=====

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013:

<u>Contraparte</u>	<u>Monto nacional</u>	<u>Condiciones básicas</u>	<u>Efecto en resultados</u>
BBVA Bancomer	172,470	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	\$ 1,419
BBVA Bancomer	215,491	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	1,692
BBVA Bancomer	191,373	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	1,494
BBVA Bancomer	190,233	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	1,494
BBVA Bancomer	169,670	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	1,332
BBVA Bancomer	122,672	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	963
BBVA Bancomer	115,681	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	908
BBVA Bancomer	92,189	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	725
BBVA Bancomer	71,690	Tasa CAP 6.75% TIIE a 28 días	<u>564</u>
			\$ 10,591
			=====

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

Valor razonable inicial	\$ 19,645
Menos efecto en valuación	<u>(10,591)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2013	9,054
Menos efecto en valuación	<u>(7,250)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2014	1,804
Menos efecto en valuación	<u>(1,785)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2015	\$ 19
	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(12) Partes relacionadas-

(a) Relaciones de control-

Las personas que ejercen control conjunto sobre Planigrupo Latam, S. A. P. I. y subsidiarias son la familia Bross Umman y Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L. P. (SC) (a través de Pylon Holding, B. V.). Pylon Holding, B. V. también ejerce control sobre Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y sobre Arcade Investment, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias.

El Fideicomiso CKD es controlado por los Tenedores de los Certificados Bursátiles mediante la Asamblea de Tenedores. Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. (subsidiaria de Planigrupo Latam) actúa como Administrador del mismo.

(b) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones realizadas con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se muestran a continuación:

Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento (1)	2015	2014	2013
F/1002	\$ 10,572	9,416	5,037
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	3,011	2,615	2,802
AP Administradora Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	1,785	1,728	-
			1,723
CCI Planigrupo II, S. de R. L. de C. V.	-	866	1,413
CCI Planigrupo III, S. de R. L. de C. V.	-	538	1,164
Administradora Planigrupo, S. A. de C. V.		-	3,984
Otras partes relacionadas	-	-	871
Los Almendros Peninsular, S. de R. L. de C. V.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 15,368	15,163	16,994
	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

<u>Gastos por servicios de administración recibidos</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(2)			
Administradora de Servicios BTBU, S. de R. L. de C. V.	\$ 15,345 =====	2,881 =====	11,165 =====

- (1) El Grupo tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria con vencimientos de 1 a 10 años, renovables con 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 (nota 24).
- (2) El Grupo tenía celebrado un contrato de prestación de servicios profesionales con Administradora de Servicios BTBU, S. de R. L. de C. V., cancelado en 2014. Los servicios incluían servicios inmobiliarios, supervisión, asesoría, recursos humanos, operación y otros relacionados, necesarios para la realización del objeto social del Grupo, así como servicios legales, necesarios para la operación de la misma. Durante 2015, el grupo recibió servicios profesionales por parte de Administradora de Servicios BTBU, S. de R. L. de C. V., relacionados con el proceso de la Oferta Pública Inicial.

Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	\$ 42	75	197
F/1002	-	-	3,091
CCI Planigrupo II, S. de R. L. de C. V.	-	-	195
Administradora Planigrupo, S. A. de C. V.	-	-	684
Administradora de Servicios BTBU, S. de R. L. de C. V.	-	-	667
CCI Planigrupo III, S. de R. L. de C. V.	-	-	240
Saltillo Plaza, S. de R. L.	-	-	12
AP Administradora Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	-	-	636
Otras partes relacionadas	-	-	867
Total	\$ 42 ==	75 ====	6,589 =====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Préstamos a corto plazo:</u>			
Glider Desarrollos, S. A. de C. V. (4)	\$ 276,716 =====	- =====	- =====
<u>Cuentas por pagar:</u>			
<u>Por administración y otros:</u>			
Administradora de Servicios BTBU, S. de R. L. de C. V.	\$ 10,300	-	-
Walton Street Capital México, S. de R. L. de C. V.	5,236	6,093	-
Fideicomiso F/1002	3,784	1,788	-
Fideicomiso F/1577 “Deutsche Bank Mexico S. A. Institución de Banca Múltiple” Co-Inversionista Walton (1)	-	11,531	-
Glider Desarrollos, S. A. de C. V. (2)	-	4,950	5,464
Otras partes relacionadas	-----	<u>1,055</u>	-----
	\$ 19,320 =====	25,417 =====	5,464 =====

Préstamos a largo plazo:

Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L. P. (3)	\$ - =====	395,496 =====	120,279 =====
--	---------------	------------------	------------------

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 corresponden a operaciones de cuenta corriente, no generan intereses y no tienen vencimiento específico, excepto los préstamos a largo plazo.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (1) El saldo con “Co-Inversionista Walton” corresponde a distribuciones de patrimonio pendientes de pagar de los vehículos al 31 de diciembre de 2014, pagados durante 2015.
- (2) Durante el ejercicio 2012, se recibió una aportación para futuros aumentos de capital por \$4,950, hasta el 31 de diciembre de 2014, no había sido protocolizada mediante acta y se encuentra incluida dentro del pasivo, al 31 de diciembre de 2015. Dicha aportación fue realizada por Glider Desarrollos, S. A. de C. V.
- (3) El 24 de septiembre del 2013, Glider Saltillo firmó un pagaré con Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por el cual podría disponer de una línea de crédito de hasta por un monto de US\$3,214 el cual tenía un vencimiento de 3 años a partir de la fecha de firma y generaría intereses a una tasa del 0.3% anual. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto dispuesto por esta línea de crédito era de US\$2,882, sin embargo, durante 2015 el Grupo liquidó la totalidad de este crédito. Los intereses devengados, se pagaban el primer día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre.

El 24 de septiembre del 2013, Glider Monterrey, firmó un pagaré con Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por el cual podía disponer de una línea de crédito de hasta por un monto de US\$665, los cuales tenían vencimiento en septiembre de 2016 y generaban intereses a una tasa del 0.3% anual. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto dispuesto de dicha línea de crédito ascendió a US\$655, sin embargo, durante 2015 el Grupo liquidó la totalidad de este crédito. Los intereses devengados, se pagaban el primer día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre, durante la vigencia del contrato.

El 24 de septiembre del 2013 y 9 de octubre de 2013, Glider Cancún, firmó dos pagarés con Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por el cual podía disponer de dos líneas de crédito de hasta por un monto de US\$2,175 y US\$2,000, respectivamente, los cuales tenía vencimiento en septiembre y octubre de 2016, respectivamente y erogaban intereses a una tasa del 0.3% anual. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto dispuesto por estas líneas de crédito ascendió a US\$709 y US\$2,000, respectivamente, sin embargo, durante 2015 el Grupo liquidó la totalidad de este crédito. Los intereses devengados, se pagaban el primer día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

El 24 de septiembre del 2013, Glider Pachuca, firmó un pagaré con Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por el cual podía disponer de una línea de crédito de hasta por un monto de US\$1,239, el cual tenía un vencimiento de 3 años a partir de la fecha de firma y generaba intereses a una tasa del 0.3% anual. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se había dispuesto totalmente del monto de la línea de crédito, sin embargo, durante 2015 el Grupo liquidó la totalidad de este crédito. Los intereses devengados, se pagaban el primer día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre, durante la vigencia del contrato

Los créditos anteriores se resumen a continuación:

<u>Acreditada</u>		Monto dispuesto <u>en USD</u>	<u>Saldo en pesos</u>	
			<u>31 de diciembre de</u> <u>2014</u>	<u>2013</u>
Glider Saltillo	US\$	3,214	\$ 43,660	41,449
Glider Monterrey		665	9,690	8,533
Glider Cancún		4,175	61,748	54,320
Glider Pachuca		<u>1,239</u>	<u>18,321</u>	<u>15,977</u>
	US\$	9,293	\$ 133,419	120,279
		====	=====	=====

El 4 de diciembre del 2014, las compañías subsidiarias Glider Río Bravo, S. de R. L. de C. V., Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V., Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V., Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V., Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V., Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V., Glider San Juan del Rio, S. de R. L. de C. V. y Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V., firmaron pagarés con Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por los cuales podía disponer de una línea de crédito de hasta cierto monto de dólares americanos, cada una, los cuales tenían un vencimiento de 3 años a partir de la fecha de firma y generaban intereses a una tasa del 0.34% anual. Al 31 de diciembre de 2014, se había dispuesto de la totalidad de las líneas de crédito, sin embargo, durante 2015 el Grupo liquidó la totalidad de este crédito. Los intereses devengados, se pagaban el primer día hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre. Se detallan en la hoja siguiente los montos en dólares americanos y en pesos al 31 de diciembre de 2014.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

<u>Acreditada</u>		<u>Monto en USD</u>	<u>Monto en pesos</u>
Glider Río Bravo, S. de R. L. de C. V.	US\$	105	\$ 1,550
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.		3,079	45,380
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.		3,262	48,060
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.		814	11,991
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.		5,541	81,657
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.		1,904	28,045
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.		1,960	28,882
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.		414	6,101
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.		707	10,411
	US\$	17,786	\$ 262,077
		=====	=====

- (4) El 26 de agosto y 23 de diciembre de 2015, Arcade Investment, S. A. de C. V. firmó contratos de préstamo con Glider Desarrollos, S. A. de C. V., por \$58,000 y \$31,800, respectivamente, los cuales tienen un vencimiento de un año a partir de la fecha en que se entreguen los montos del contrato y generarán intereses anual igual a la tasa resultante de sumar 2 puntos a la TIIE 28 días. Los intereses pagaderos conforme a este Contrato se calcularán sobre el número de días efectivamente transcurridos durante un año de 360 (trescientos sesenta) días. El 23 de diciembre de 2015 Arcade Investment, S. A. de C. V. realizó un pago de \$33,884. Adicionalmente, el 23 de diciembre del 2015, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de préstamo con Glider Desarrollos, S. A. de C. V., por \$ 220,800, el cual tiene un vencimiento de un año a partir de la fecha de firma y generará intereses a una tasa resultante de sumar 2 puntos a la TIIE 28 días. Los intereses pagaderos conforme a este Contrato se calcularán sobre el número de días efectivamente transcurridos durante un año de 360 (trescientos sesenta) días.

(c) Remuneración al personal clave de la Administración-

Los miembros clave de la Administración (directores y gerentes) recibieron las siguientes remuneraciones durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales se incluyen en costos de personal:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficio a corto plazo	\$ 68,672	53,727	41,009
	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(13) Inversión en certificados de vehículos de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes-

Al 31 de diciembre 2015, 2014 y 2013, la inversión en Certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversión en Certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable F/01002	\$ 288,944	241,760	222,605
Otras inversiones permanentes	<u>33,500</u>	<u>37,186</u>	<u>97,687</u>
	\$ 322,444	278,946	320,292
	=====	=====	=====

a) *Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable:*

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 la inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable que el Grupo tiene a través del vehículo de inversión PG CKD N F/00979, se encuentra representada por el 40% del sub-vehículo de inversión F/1002, el cual tiene la propiedad de la plaza comercial “Macroplaza Tijuana”.

El valor razonable de la inversión en certificados de Vehículos de Proyecto al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 fue de \$288,944, \$241,760 y \$222,605, respectivamente y se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valuación usada.

A continuación se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversión inicial en Certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable	\$ 241,760	222,605	203,540
Distribuciones de patrimonio	(31,848)	(25,330)	-
Cambios en el valor razonable no realizados	<u>79,032</u>	<u>44,485</u>	<u>19,065</u>
	\$ 288,944	241,760	222,605
	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

b) Otras inversiones permanentes:

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las otras inversiones permanentes se integran como se muestra a continuación:

<u>Nombre del proyecto</u>		<u>2014</u>	<u>Reembolsos y aportaciones neto</u>	<u>Baja por venta de participación</u>	<u>Cambios en valor razonable</u>	<u>2015</u>
Planigrupo Alfa	(1)	18,841	(850)	-	-	17,991
Planigrupo Delta	(4)	14,758	(205)	-	-	14,553
CCI Planigrupo I	(6)	<u>3,587</u>	<u>253</u>	(2,884)	<u>-</u>	<u>956</u>
		\$ 37,186	(802)	(2,884)	-	33,500
		=====	=====	=====	=====	=====

<u>Nombre del proyecto</u>		<u>2013</u>	<u>Reembolsos y aportaciones neto</u>	<u>Baja por venta de participación</u>	<u>Cambios en valor razonable</u>	<u>2014</u>
Planigrupo Alfa	(1)	\$ 20,073	(990)	-	(242)	18,841
Planigrupo Beta	(2)	21,549	-	(21,549)	-	-
Planigrupo Gama	(3)	34,666	-	(34,666)	-	-
Planigrupo Delta	(4)	16,472	(1,550)	-	(164)	14,758
Planigrupo Epsilon	(5)	1,340	(1,340)	-	-	-
CCI Planigrupo I	(6)	<u>3,587</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,587</u>
		\$ 97,687	(3,880)	(56,215)	(406)	37,186
		=====	=====	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Nombre del proyecto		Reembolsos y aportaciones neto	Cambios en valor razonable	2013
	2012			
Planigrupo Alfa	(1)	\$ 20,073	-	20,073
Planigrupo Beta	(2)	21,549	-	21,549
Planigrupo Gama	(3)	34,666	-	34,666
Planigrupo Delta	(4)	17,565	(1,093)	16,472
Planigrupo Epsilon	(5)	7,693	(4,130)	1,340
CCI Planigrupo I	(6)	<u>3,587</u>	<u>-</u>	<u>3,587</u>
		\$ 105,133	(5,223)	97,687
		=====	=====	=====

- (1) El Grupo mediante el proyecto Planigrupo Alfa, S. de R. L. de C. V. (Planigrupo Alfa) es propietaria del 10% de AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V., cuyo principal activo es un Centro Comercial en la Ciudad de Ramos Arizpe, Coahuila. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se habían realizado reembolsos de capital sin modificar su estructura accionaria.
- (2) Hasta el 6 de marzo de 2014 mediante el proyecto Planigrupo Beta, S. de R. L. de C. V. (“Planigrupo Beta”) el Grupo fue propietario del 5% de CCI Planigrupo II, S. de R. L. de C. V., cuyo principal activo es un Centro Comercial en la Ciudad Acuña, Coahuila. El 6 de marzo de 2014, Planigrupo Beta vendió a una persona física, sin reserva ni limitación, sus partes sociales de CCI Planigrupo II, S. de R. L. de C. V., el precio de venta de esta transacción fue por un monto \$4,500.
- (3) Hasta el 6 de marzo de 2014, mediante el proyecto Planigrupo Gama, S. de R. L. de C. V. (“Planigrupo Gama”), el Grupo fue propietario del 5% de CCI Planigrupo III, S. de R. L. de C. V., cuyo principal activo es un Centro Comercial en Cuautitlán Izcalli, Estado de México. El 6 de marzo de 2014, Planigrupo Gama vendió a una persona física, sin reserva ni limitación, sus partes sociales de CCI Planigrupo III, S. de R. L. de C. V. el precio de venta de esta transacción fue por un monto de \$5,837.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (4) El Grupo, mediante el proyecto Planigrupo Delta, S. de R. L. de C. V. (Planigrupo Delta) es propietaria del 10% de Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V., cuyos principales activos son dos Centros Comerciales ubicados en Morelia, Michoacán y Ciudad Juárez, Chihuahua. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 se habían realizado reembolsos de capital sin modificar su estructura accionaria.
- (5) A través de Planigrupo Epsilon, S. de R. L. de C. V., el Grupo poseía el 5% de Los Almendros Península, S. de R. L. de C. V., llamado proyecto "Planigrupo Epsilon", cuyo principal activo era un Centro Comercial ubicado en Mérida, Yucatán. Durante el ejercicio 2013 se inició el proceso de liquidación de Los Almendros Península, S. de R. L. de C. V., el cual concluyó en 2014.
- (6) El Grupo es propietario del 5% de CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V. (CCI Planigrupo) la cual tiene como principal activo un terreno en Hermosillo, Sonora. Durante marzo de 2015, la compañía CCI Planigrupo vendió una parte del terreno al Fideicomiso CIB 2100 por la cual se reconoció la baja de mismo por un monto de \$2,884. Al 31 de diciembre de 2015 se habían realizado reembolsos de capital sin modificar su estructura accionaria.

(14) Mobiliario, equipo y gastos de instalación-

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el mobiliario, equipo y gastos de instalación, se integran como se muestra a continuación:

<u>Inversión:</u>	Saldo inicial <u>2015</u>	Gasto por depreciación y amortización	Saldo final <u>2015</u>
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 11,944	3,102	15,046
Equipo de transporte	10,458	681	11,139
Equipo de cómputo	10,910	2,964	13,874
Maquinaria y equipo	1,733	-	1,733
Gastos de instalación de oficinas	<u>15,922</u>	<u>5,626</u>	<u>21,548</u>
A la hoja siguiente	\$ <u>50,967</u>	<u>12,373</u>	<u>63,340</u>

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

		Saldo inicial <u>2015</u>		Gastos por depreciación y amortización	Saldo final <u>2015</u>
			Altas		
De la hoja anterior	\$	<u>50,967</u>	<u>12,373</u>	<u>-</u>	<u>63,340</u>
Depreciación y amortización:					
Mobiliario y equipo de oficina		(2,491)	-	(1,261)	(3,752)
Equipo de transporte		(3,213)	-	(2,073)	(5,286)
Equipo de cómputo		(3,872)	-	(2,266)	(6,138)
Maquinaria y equipo		(715)	-	(183)	(898)
Gastos de instalación de oficinas		<u>(9,541)</u>	<u>-</u>	<u>(7,060)</u>	<u>(16,601)</u>
		<u>(19,832)</u>	<u>-</u>	<u>(12,843)</u>	<u>(32,675)</u>
		<u>31,135</u>	<u>12,373</u>	<u>(12,843)</u>	<u>30,665</u>
Software:					
Sistemas ERP		31,369	20,097	-	51,466
Amortización		<u>(669)</u>	<u>-</u>	<u>(963)</u>	<u>(1,632)</u>
		<u>30,700</u>	<u>20,097</u>	<u>(963)</u>	<u>49,834</u>
Total	\$	61,835	32,470	(13,806)	80,499
		=====	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	<u>Saldo inicial</u> <u>2014</u>	<u>Gastos por depreciación y amortización</u>	<u>Saldo final</u> <u>2014</u>
	<u>Altas</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Inversión:</u>			
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 11,821	123	- 11,944
Equipo de transporte	8,502	1,956	- 10,458
Equipo de cómputo	8,090	2,820	- 10,910
Maquinaria y equipo	1,733	-	- 1,733
Gastos de instalación de oficinas	<u>15,827</u>	<u>95</u>	<u>-</u> <u>15,922</u>
	<u>45,973</u>	<u>4,994</u>	<u>-</u> <u>50,967</u>
<u>Depreciación y amortización:</u>			
Mobiliario y equipo de oficina	(1,425)	-	(1,066) (2,491)
Equipo de transporte	(1,611)	-	(1,602) (3,213)
Equipo de cómputo	(2,440)	-	(1,432) (3,872)
Maquinaria y equipo	(532)	-	(183) (715)
Gastos de instalación de oficina	<u>(4,451)</u>	<u>-</u>	<u>(5,090)</u> <u>(9,541)</u>
	<u>(10,459)</u>	<u>-</u>	<u>(9,373)</u> <u>(19,832)</u>
	<u>35,514</u>	<u>4,994</u>	<u>(9,373)</u> <u>31,135</u>
<u>Software:</u>			
Sistemas ERP	13,240	18,129	- 31,369
Amortización	<u>(364)</u>	<u>-</u>	<u>(305)</u> <u>(669)</u>
	12,876	18,129	(305) 30,700
Total	\$ 48,390	23,123	(9,678) 61,835
	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Gastos por depreciación y amortización</u>	<u>Saldo final</u>
	<u>2013</u>	<u>Altas</u>	<u>2013</u>
<u>Inversión:</u>			
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 10,335	1,486	- 11,821
Equipo de transporte	2,704	5,798	- 8,502
Equipo de cómputo	4,755	3,335	- 8,090
Maquinaria y equipo	1,733	-	- 1,733
Gastos de instalación de oficinas	<u>13,289</u>	<u>2,538</u>	<u>-</u> <u>15,827</u>
	<u>32,816</u>	<u>13,157</u>	<u>-</u> <u>45,973</u>
<u>Depreciación y amortización:</u>			
Mobiliario y equipo de oficina	(343)	-	(1,082) (1,425)
Equipo de transporte	(225)	-	(1,386) (1,611)
Equipo de cómputo	(423)	-	(2,017) (2,440)
Maquinaria y equipo	(135)	-	(397) (532)
Gastos de instalación de oficina	<u>(1,108)</u>	<u>-</u>	<u>(3,343)</u> <u>(4,451)</u>
	<u>(2,234)</u>	<u>-</u>	<u>(8,225)</u> <u>(10,459)</u>
	<u>30,582</u>	<u>13,157</u>	<u>(8,225)</u> <u>35,514</u>
<u>Software:</u>			
Sistemas ERP	1,406	11,834	- 13,240
	<u>(70)</u>	<u>-</u>	<u>(294)</u> <u>(364)</u>
	1,336	11,834	(294) 12,876
Total	\$ 31,918	24,991	(8,519) 48,390
	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(15) Propiedad de inversión-

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, la propiedad de inversión se integra como se indica a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Centros comerciales	\$ 4,679,972	4,650,436	2,738,094
Terreno	3,801,134	3,348,874	1,837,947
Mobiliario y equipo de oficina	5,626	3,418	1,844
Maquinaria y equipo	10,890	8,988	4,409
Equipo de cómputo	98	98	98
Equipo de transporte	21	-	-
Mejoras a plazas	1,903	1,819	5,362
Construcciones en proceso (1)	512,531	10,918	161,639
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	<u>492,757</u>	<u>485,421</u>	<u>161,663</u>
Total de propiedad de inversión	\$ 9,504,932	8,509,972	4,911,056
	=====	=====	=====

- (1) El Grupo ha capitalizado el costo financiero en construcciones en proceso, como un complemento al costo de adquisición por un importe acumulado de \$5,131, \$8,396 y \$1,289 al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, respectivamente (ver nota 16).

El Grupo cuenta con nueve proyectos en proceso y el importe comprometido de las obras es de \$615,189 al 31 de diciembre de 2015.

La propiedad de inversión incluye diversos centros comerciales que se rentan a terceros (ver nota 1); 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.

La propiedad de inversión garantiza los préstamos que se mencionan en la nota 19.

(a) Medición del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por valuadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valuación, mismo que es revisado y aprobado por la administración del Grupo.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

El valor razonable de la propiedad de inversión se ha clasificado como nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valuación usada.

(i) Valor razonable nivel 3

A continuación se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al 1o. de enero	\$ 8,509,972	4,911,056	431,000	
Adquisiciones	493,807	3,249,588	4,147,484	
Bajas	(48,571)	-	-	
Construcciones en proceso	542,388	25,570	170,909	
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión no realizado ¹	<u>7,336</u>	<u>323,758</u>	<u>161,663</u>	
Total de propiedad de inversión	\$ 9,504,932 =====	8,509,972 =====	4,911,056 =====	

¹ Ganancia incluida en “otros ingresos”

(16) Costo financiero capitalizable-

A continuación se presenta el monto invertido en la adquisición de activos calificables y el costo financiero capitalizable:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Monto del financiamiento destinado al activo calificable</u>	<u>Costo financiero capitalizado en el ejercicio</u>	<u>Período de capitalización</u>	
			<u>Inicio</u>	<u>Término</u>
Centro comercial	\$ 22,411	\$ 2,491	Marzo 2015	Diciembre 2015
Centro comercial	5,448	154	Noviembre 2015	Diciembre 2015
Centro comercial	216,177 =====	2,213 =====	Septiembre 2015	Diciembre 2015

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Tipo de activo	Monto del financiamiento destinado al activo calificable	Costo financiero capitalizado en el ejercicio	Período de capitalización	
			Inicio	Término
Centro comercial	\$ 56,745	\$ 273	Noviembre 2015	Diciembre 2015
Centro comercial	127,028	8,396	Enero 2014	Julio 2014
Centro comercial	156,209 =====	1,289 =====	Octubre 2013	Diciembre 2013

El costo financiero del período se integra como sigue:

		2015	2014	2013
Costo financiero devengado		\$ 304,826	201,705	98,242
Menos monto capitalizado		<u>(5,131)</u>	<u>(8,396)</u>	<u>(1,289)</u>
Costo financiero reconocido en resultados	\$ 299,695 =====	193,309 =====	96,953 =====	

El importe de las líneas de crédito al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 es por \$675,900, \$280,000 y \$280,000, respectivamente, el importe de las disposiciones efectuadas durante el ejercicio de 2015, 2014 y 2013 fueron por \$332,840, \$127,028 y \$156,209, respectivamente. La tasa de capitalización anualizada para la construcción en proceso (activo calificable) es la tasa TIIE de 28 días, más trescientos cincuenta puntos base, con un promedio de 7.32% y 7.35% anual.

(17) Activos intangibles-

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, los activos intangibles incluyen marcas y contratos de administración inmobiliaria, y se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 las marcas se integran por \$35,739 que corresponde a la marca “Planigrupo”. 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.

Contratos de administración inmobiliaria:

	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2012</u>	<u>Amortización cargada a resultados</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2013</u>
Contratos de administración inmobiliaria (1)	\$ 110,977	-	110,977
Amortización acumulada	<u>(36,992)</u>	<u>(73,985)</u>	<u>(110,977)</u>
	\$ 73,985 =====	(73,985) =====	- =====

- (1) El 30 de agosto de 2012, el Grupo celebró un contrato de cesión de derechos, con el cual adquirió 15 contratos de administración de centros comerciales por un importe de \$110,977 más el IVA correspondiente, el valor razonable de la contraprestación fue determinado por un tercero independiente.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Durante 2013, el Grupo promovió la venta de los centros comerciales, por lo que amortizó de manera total el saldo pendiente de amortizar. El Grupo recibió como comisión por desempeño inmobiliario al 31 de diciembre de 2013 \$89,607, por concepto de dicha promoción de venta, montos que se encuentran en los estados combinados de resultados bajo el concepto de comisiones por desempeño inmobiliario.

(18) Impuestos y gastos acumulados-

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, los impuestos y gastos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos acumulados	\$ 130,603	51,252	23,679
Impuestos por pagar	27,670	18,330	5,327
Acreedores por servicios	7,096	10,369	4,241
Participación de los trabajadores en la utilidad	606	855	890
Impuesto sobre adquisición de inmueble por pagar	—	<u>63,466</u>	—
	\$ 165,975	144,272	34,137
	=====	=====	=====

(19) Deuda a largo plazo-

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se integra como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos, por \$250,000 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 21 de diciembre de 2012 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos punto diez puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$230,718, con vencimiento en diciembre de 2017. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (1))	\$ 237,740	242,393	245,407
Extensión del crédito simple con garantía hipotecaria en pesos del día 21 de diciembre de 2012, por \$75,000 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 25 de julio de 2014 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos punto diez puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$70,159, con vencimiento en diciembre de 2017.	72,897	74,216	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos, por \$319,133 con Metlife México que devenga intereses mensuales a partir del día 30 de agosto de 2014 (fecha de desembolso) a razón de una tasa fija del 8.01%. La amortización del principal será a partir del mes de noviembre de 2016 durante 24 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$314,531, con vencimiento en septiembre de 2018. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (2)).	<u>318,452</u>	<u>318,196</u>	<u>317,941</u>
A la hoja siguiente	\$ 629,089	634,805	<u>563,348</u>

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
De la hoja anterior	\$	629,089	634,805	563,348
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos, por \$123,523 con Metlife México que devenga intereses mensuales a partir del día 30 de agosto de 2014 (fecha de desembolso) a una tasa fija del 8.01%. La amortización del principal será a partir del mes de noviembre de 2016 durante 24 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$121,737, con vencimiento en septiembre de 2018. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (2))		123,260	123,161	123,062
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos, por \$57,344 con Metlife México que devenga intereses mensuales a partir del día 30 de agosto de 2014 (fecha de desembolso) a razón de una tasa fija del 8.01%. La amortización del principal será a partir del mes de noviembre de 2016 durante 24 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$56,529, con vencimiento en septiembre de 2018. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (2))		57,222	57,176	57,130
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos, por \$200,000 con Metlife México que devenga intereses mensuales a partir del día 30 de septiembre de 2013 (fecha de desembolso) a razón de una tasa fija del 8.01%. La amortización del principal será a partir del mes de noviembre de 2016 durante 24 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$197,108, con vencimiento en septiembre de 2018. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (2))		<u>199,573</u>	<u>199,413</u>	<u>199,253</u>

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

A la hoja siguiente	\$	<u>1,009,144</u>	<u>1,014,555</u>	<u>942,793</u>
---------------------	----	------------------	------------------	----------------

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
--	--	--------------------	--------------------	--------------------

De la hoja anterior	\$	1,009,144	1,014,555	942,793
---------------------	----	-----------	-----------	---------

Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos, por \$20,000 con Metlife México que devenga intereses mensuales a partir del día 30 de septiembre de 2013 fecha (de desembolso) a razón de una tasa fija del 8.01%. La amortización del principal será a partir del mes de septiembre de 2016 durante 24 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$19,711, con vencimiento en diciembre de 2018. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (2)).

	20,000	20,000	20,000
--	--------	--------	--------

Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$855,000 con Metlife México que devenga intereses mensuales a partir del 10 de diciembre de 2014 (fecha de desembolso) a razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 210 puntos base. La amortización del principal inició a partir del mes de diciembre de 2014 durante 60 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$794,233, con vencimiento en enero del 2020, teniendo como Co-acreditadas a las subsidiarias 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 \$385,715, \$180,000 y \$289,285, 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 (3)).

	<u>841,364</u>	<u>853,133</u>	<u>-</u>
--	----------------	----------------	----------

A la hoja siguiente	\$	<u>1,870,508</u>	<u>1,887,688</u>	<u>962,793</u>
---------------------	----	------------------	------------------	----------------

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

		2015	2014	2013
De la hoja anterior	\$	1,870,508	1,887,688	962,793
Crédito simple con garantía hipotecaria con disposición en pesos por \$504,000 y disposición en dólares por US\$15,000 con Kimco Capital Corp., que devenga intereses mensuales a partir del 10 de diciembre de 2014 (fecha de desembolso) para la disposición en pesos a razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 3.25 puntos porcentuales; para la disposición en dólares a razón de la Tasa LIBOR más 2.5 puntos porcentuales. La amortización del principal será a partir del mes de diciembre de 2014 durante 7 exhibiciones mensuales que incluyen un pago final de \$499,392 y US\$1,995, US\$2,468, US\$4,570, US\$3,822 y US\$1,957, con vencimiento en junio 2015, teniendo como co-acreditadas solidarias a las subsidiarias Glider Guadalajara, Glider Río Bravo, Glider San Juan del Río, Glider Reynosa, Glider Ciudad Juárez y Glider Hidalgo con porciones de \$504,147, US\$2,020, US\$2,499, US\$4,628, US\$3,870 y US\$1,982, respectivamente, que podrán ser dispuestas únicamente y exclusivamente por la Co-acreditada respectiva.	-	725,169	-	
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$280,000 con HSBC México que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más trescientos cincuenta puntos base, pagadero en 60 exhibiciones a partir de noviembre de 2015 con vencimiento en octubre de 2020, que incluye un pago final de \$119,158. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el monto de las disposiciones fue de \$123,028 y \$156,972, respectivamente. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (5)).		<u>277,594</u>	<u>278,978</u>	<u>156,209</u>
A la hoja siguiente	\$	<u>2,148,102</u>	<u>2,891,835</u>	<u>1,119,002</u>

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y
subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso
Irrevocable Número F/306606**

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
De la hoja anterior	\$ 2,148,102	2,891,835	1,119,002
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 \$1,631,260 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 Tecámac 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. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (6)).	1,668,386	1,667,717	1,667,049
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 \$68,982, con vencimiento en junio de 2021. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (7)).	<u>92,669</u>	<u>96,630</u>	<u>-</u>
A la hoja siguiente	<u>\$ 3,909,157</u>	<u>4,656,182</u>	<u>2,786,051</u>

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	2015	2014	2013
De la hoja anterior	\$ 3,909,157	4,656,182	2,786,051
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 julio de 2016 que incluyen un pago final de \$73,298, con vencimiento en agosto de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (6)).	75,347	75,270	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$139,290 con Metlife México que devenga intereses a partir del día 10 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 \$136,125, con vencimiento en agosto de 2019. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (6)).	138,801	138,661	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$585,000 con BBVA Bancomer que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más doscientos puntos base, pagadero en 132 exhibiciones a partir de junio de 2016 con vencimiento en mayo de 2027. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	<u>582,075</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,705,380</u>	<u>4,870,113</u>	<u>2,786,051</u>

A la hoja siguiente

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
De la hoja anterior	\$ 4,705,380	4,870,113	2,786,051
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$71,500 con BBVA Bancomer que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más doscientos puntos base, pagadero en 132 exhibiciones a partir de junio de 2016 con vencimiento en mayo de 2027. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	71,500	-	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$92,255 con BBVA Bancomer que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más doscientos puntos base, pagadero en 132 exhibiciones a partir de junio de 2016 con vencimiento en mayo de 2027. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	91,681	-	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$27,000 con BBVA Bancomer que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más doscientos puntos base, pagadero en 132 exhibiciones a partir de septiembre de 2016 con vencimiento en agosto de 2027. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	27,000	-	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$55,000 con BBVA Bancomer que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más doscientos puntos base, pagadero en 132 exhibiciones a partir de junio de 2016 con vencimiento en mayo de 2027. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	<u>54,736</u>	-	-
A la hoja siguiente	<u>\$ 4,950,297</u>	<u>4,870,113</u>	<u>2,786,051</u>

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	2015	2014	2013
De la hoja anterior	\$ 4,950,297	4,870,113	2,786,051
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$63,050 con BBVA Bancomer que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más doscientos puntos base, pagadero en 132 exhibiciones a partir de junio de 2016 con vencimiento en mayo de 2027. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (10)).	62,744	-	-
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos hasta por \$148,900 con HSBC México, S. A. Dicho crédito se compone de dos "tramos" conforme a lo siguiente: "tramo A" hasta por \$123,900 o hasta el 60% del Loan to Cost y "tramo B" hasta por \$25,000. A 2015 se ha dispuesto de \$74,675 del tramo A, 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 abril 2017 con vencimiento en abril 2022. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (8)).	74,242	-	-
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos hasta por \$270,000 con HSBC México, S. A. Dicho crédito se compone de dos "tramos" conforme a lo siguiente: "tramo A" hasta por \$230,000 o hasta 60% del Loan to Cost y "tramo B" hasta por \$40,000. A 2015 se ha dispuesto de \$157,308 del tramo A, 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 enero de 2018 con vencimiento en enero de 2023. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (8)).	<u>157,308</u>	-	-
A la hoja siguiente	<u>5,244,591</u>	<u>4,870,113</u>	<u>2,786,051</u>

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	2015	2014	2013
De la hoja anterior	\$ 5,244,591	4,870,113	2,786,051
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 2015 se ha dispuesto de \$46,215 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. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (8)).	45,947	-	-
Crédito simple en pesos por \$50,000 con BBVA Bancomer que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días, pagadero en 36 exhibiciones a partir de diciembre de 2015 con vencimiento en agosto de 2017. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (9)).	50,000		
Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos hasta por \$140,000 con HSBC México, S. A. Dicho crédito se compone de dos "tramos" conforme a: "tramo A" hasta por \$117,000 o hasta el 65% del Loan to Cost y "tramo B" hasta por \$23,000. Al 31 de diciembre de 2015 se ha dispuesto de \$23,000 y \$31,241, 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. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (8)).	<u>54,324</u>	-	-
A la hoja siguiente	<u>5,394,862</u>	<u>4,870,113</u>	<u>2,786,051</u>

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
De la hoja anterior	\$	5,394,862	4,870,113	2,786,051
Intereses devengados por pagar		<u>19,003</u>	<u>17,573</u>	<u>14,559</u>
Total de deuda		5,413,865	4,887,686	2,800,610
Menos vencimientos circulantes		<u>74,454</u>	<u>755,608</u>	<u>17,251</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$	5,339,411	4,132,078	2,783,359
		=====	=====	=====

Los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo, incluyendo los vencimientos circulantes, son como sigue:

<u>Año</u>		<u>Monto</u>
2016	\$	74,454
2017		438,212
2018		2,432,659
2019		300,995
2020		1,083,958
2021		202,141
2022		239,625
2023		59,237
2024		67,330
2025		77,393
2026		88,025
2027		<u>349,836</u>
	\$	5,413,865
		=====

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, fue de \$299,695, \$193,309 y \$96,953, respectivamente. Durante 2015 hubo capitalización de intereses de los fideicomisos F/00930, F/00936, F/01069 y CIB2100 por \$5,131, y al 31 de diciembre de 2014 y 2013 hubo capitalización de intereses por el fideicomiso F/00929 Oaxaca por \$8,396 y \$1,289, respectivamente (ver nota 16).

Todos los créditos, excepto aquellos celebrados con HSBC, se encuentran garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 15).

- (1) 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%; índice de cobertura del servicio de deuda menor o igual a 1.50 a 1.00. Adicionalmente, mantener un patrimonio mínimo neto de \$125,000. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (2) 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; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreedor.
- (3) Adicionalmente a lo mencionado en el inciso (2) anterior, también se señalan a continuación algunas obligaciones en específico de las siguientes co-acreditadas:
 - a. Para las co-acreditadas 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., mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.30 a 1.00.
 - b. Para la co-acreditada Paseo Reforma, en caso de trabajos de remediación, entregar evidencia satisfactoria para el acreedor.
- (4) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados de resultados bimestrales, evidencia de presentación del primer testimonio de hipotecas; contratar seguros sobre los inmuebles, cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; abstenerse de disponer de los inmuebles; abstenerse de decretar dividendos a favor de sus socios, salvo consentimiento del acreedor.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (5) 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 65%; índice de cobertura del servicio de deuda menor o igual a 1.50 a 1.00.
- (6) 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; 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 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.
- (7) 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (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 una proporción del 60% al 65% entre el saldo insoluto de la deuda respecto al costo del proyecto, 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, fondo de reserva de intereses de 3 meses a partir de cada disposición (efectivo restringido), dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (9) 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.
- (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 (semestralmente) y dictaminados (anualmente), informar de eventos significativos que pudiera afectar la situación financiera de la Compañía, cumplimiento de regulaciones en material ambiental, entregar evidencia documental de que la hipoteca constituida a favor de Kimco Capital Corp. ha sido cancelada, en caso que la tasa TIIE suba cien puntos base o más con respecto de la TIIE a la fecha de disposición se obligará a contratar una Cobertura de Tasa (CAP) por dos años en un nivel máximo de tasa TIIE de 6%, no contratar pasivos financieros u otorgar préstamos con terceros o partes relacionadas que puedan afectar las obligaciones de pago del contrato

Al 31 de diciembre de 2015 y al 17 de mayo de 2016, todas estas obligaciones han sido cumplidas.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(20) 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, una subsidiaria de Planigrupo Latam y el Co-Inversionista Walton aportaron \$1,100 cada uno.

El 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 se habían realizado distribuciones a los fideicomisarios, por impuestos federales pagados, por un importe de \$30,596, \$39,268 y \$8,728. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, la inversión tuvo incrementos en los activos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes de \$180,122, \$246,584 y \$160,767, respectivamente (nota 22(c)).

El 30 de junio de 2015, el Fideicomiso realizó el reembolso de capital a los tenedores de los certificados bursátiles, proveniente de la operación de los fideicomisos de proyecto, por un importe de \$100,016.

El 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, el monto total de la inversión de los Tenedores y Fideicomitentes era como se muestra a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Certificados</u>	<u>Importe</u>	<u>% Participación</u>
Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados de Capital de Desarrollo)	\$100	24,752,000	\$ 2,475,200	99.92%
Subsidiaria de Planigrupo Latam (1)			1,100	0.04%
Co-Inversionista Walton			<u>1,100</u>	<u>0.04%</u>
Total			\$ 2,477,400	100.00%
			=====	=====

- (1) El 0.04% de la subsidiaria de Planigrupo Latam se elimina al momento de realizar el proceso de combinación de los estados financieros, por esta situación no se observa la participación de esta entidad en el estado combinado de situación financiera.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Conciliación de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes:

Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 2,460,401
Distribución por impuestos federales pagados en el año	(8,728)
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes (1)	<u>160,767</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,612,440
Distribución por impuestos federales pagados en el año	(39,268)
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes (1)	<u>246,584</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,819,756
Distribución por impuestos federales pagados en el año	(30,596)
Reembolso de capital a los tenedores de certificados bursátiles	(100,016)
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes (1)	<u>180,122</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 2,869,266
	=====

- (1) Los efectos de incremento (disminución) en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes es reflejado en el resultado total del Grupo que se presenta de forma integral en los estados combinados de resultados incluyendo los resultados de las actividades de las otras entidades que integran el Grupo.

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.

(21) Impuestos a la utilidad (ISR) e impuesto empresarial a tasa única (IETU)-

Las compañías del Grupo que tienen personalidad jurídica propia y tienen obligaciones fiscales, determinan en forma individual los impuestos que causan. Estos estados financieros combinados 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 de forma individual.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 beneficio (gasto) por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2015	2014	2013
ISR sobre base fiscal	\$ (33,720)	(18,654)	(9,594)
ISR diferido	<u>(22,064)</u>	<u>28,468</u>	<u>(7,844)</u>
	\$ (55,784)	9,814	(17,438)
	=====	=====	=====

El gasto (beneficio) 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 a continuación:

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuestos-

	2015	%	2014	%	2013	%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 319,726		256,836		165,957	
Utilidad antes de impuestos a la utilidad de entidades sin personalidad jurídica propia no sujeto a impuesto	<u>(127,379)</u>		<u>51,867</u>		<u>(51,867)</u>	
Utilidad antes de impuestos a la utilidad de entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos	<u>192,347</u>		<u>204,969</u>		<u>217,824</u>	
(Costo) beneficio por impuesto sobre la renta usando la tasa legal	(57,704)	(30.00)	(61,490)	(30.00)	(65,347)	(30.00)
Efecto fiscal de la inflación, Neto	(14,136)	(7.35)	(12,755)	(6.20)	(5,011)	(2.30)
Gastos no deducibles	(5,339)	(2.78)	(2,453)	(1.20)	(1,832)	(0.84)
Revaluación de propiedades de inversión no sujeta a impuestos	(3,974)	(2.07)	81,567	39.79	48,499	22.27
Participación en las ganancias de compañías asociadas	715	0.37	(540)	(0.26)	5,053	2.32
Efectos de compañías no sujetas a impuesto	<u>24,654</u>	<u>12.82</u>	<u>5,485</u>	<u>2.65</u>	<u>1,200</u>	<u>.55</u>
Beneficio (costo) por impuestos a la utilidad	\$ (55,784)	(41.21)	9,814	4.78	(17,438)	(8.0)
	=====		=====		=====	

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(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 a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, se detallan a continuación:

		2015		
		Activo (1)	Pasivo (2)	Total
Activos diferidos:				
Provisión Costo	\$ -	14,865	14,865	14,865
Anticipos de clientes	74,029	16,601	90,630	
Mobiliario, equipo y otros activos intangibles	33	-	33	33
Propiedad de inversión	27,621	-	27,621	27,621
Avance de Obra	14,886	-	14,886	14,886
Provisiones de pasivo	15,652	6,539	22,191	22,191
Provisiones de obligaciones laborales	-	174	174	174
Estimación para cuentas incobrables	524	1,631	2,155	2,155
Anticipos de rentas	852	1,093	1,945	1,945
PTU deducible	-	182	182	182
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>52,804</u>	<u>505</u>	<u>53,309</u>	<u>53,309</u>
Total de activos diferidos	<u>186,401</u>	<u>41,590</u>	<u>227,991</u>	<u>227,991</u>
Pasivos diferidos:				
Pagos anticipados	298	3,340	3,638	3,638
Avance de obra	22,934	14,816	37,750	37,750
Costo de ventas estimado deducible	38,403	20,445	58,848	58,848
Inversión en fideicomisos asociados	-	33,385	33,385	33,385
Servicios pendientes de aprobar	-	3,571	3,571	3,571
Comisiones por comercialización	502	1,288	1,790	1,790
Propiedad de inversión	-	51,446	51,446	51,446
Mobiliario, equipo y otros activos intangibles	1,025	-	1,025	1,025
Otros	<u>17,392</u>	<u>-</u>	<u>17,392</u>	<u>17,392</u>
Total de pasivos diferidos	<u>80,554</u>	<u>128,291</u>	<u>208,845</u>	<u>208,845</u>
Activo (pasivo) diferido, neto	\$ 105,847	(86,701)	19,146	19,146
	=====	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

		2014		
	Activo (1)	Pasivo (2)	Total	
Activos diferidos:				
Servicios pendientes de recibir	\$ 6,072	-	6,072	
Anticipos de clientes	20,596	1,131	21,727	
Propiedad de inversión	32,320	-	32,320	
Mobiliario, equipo y otros activos intangibles	973	27	1,000	
Provisiones de pasivo	14,454	3,591	18,045	
Provisiones de obligaciones laborales	51	119	170	
Estimación para cuentas incobrables	-	1,030	1,030	
Anticipos de rentas	637	450	1,087	
PTU deducible	82	174	256	
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>28,658</u>	<u>2,698</u>	<u>31,356</u>	
Total de activos diferidos	<u>103,843</u>	<u>9,220</u>	<u>113,063</u>	
Pasivos diferidos:				
Pagos anticipados	590	548	1,138	
Avance de obra	6,157	7,579	13,736	
Inversión en fideicomisos asociados	-	22,472	22,472	
Servicios pendientes de aprobar	4,154	4,320	8,474	
Gastos de formalización	434	-	434	
Comisiones por comercialización	849	613	1,462	
Propiedad de inversión	-	18,339	18,339	
Mobiliario, equipo y otros activos intangibles	<u>-</u>	<u>312</u>	<u>312</u>	
Total de pasivos diferidos	<u>12,184</u>	<u>54,183</u>	<u>66,367</u>	
Activo (pasivo) diferido, neto	\$ 91,659	(44,963)	46,696	
	=====	=====	=====	

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

		2013		
	Activo (1)	Pasivo (2)	Total	
Activos diferidos:				
Servicios pendientes de recibir	\$ 248	-	248	
Anticipos de clientes	12,390	-	12,390	
Mobiliario, equipo y otros activos intangibles	700	-	700	
Provisiones de pasivo	7,323	327	7,650	
Provisiones de obligaciones laborales	133	-	133	
Estimación para cuentas incobrables	-	163	163	
Anticipos de rentas	-	1,143	1,143	
PTU deducible	267	-	267	
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>21,213</u>	<u>610</u>	<u>21,823</u>	
Total de activos diferidos	<u>42,274</u>	<u>2,243</u>	<u>44,517</u>	
Pasivos diferidos:				
Pagos anticipados	222	911	1,133	
Avance de obra	6,139	-	6,139	
Inversión en fideicomisos asociados	6,498	-	6,498	
Servicios pendientes de aprobar	4,761	-	4,761	
Gastos de formalización	-	-	-	
Comisiones por comercialización	-	24	24	
Propiedad de inversión	<u>-</u>	<u>7,734</u>	<u>7,734</u>	
Total de pasivos diferidos	<u>17,620</u>	<u>8,669</u>	<u>26,289</u>	
Activo (pasivo) diferido, neto	\$ 24,654	(6,426)	18,228	
	=====	=====	=====	

- (1) Importe sumado de las entidades cuyos impuestos diferidos resultaron en un activo diferido neto.
- (2) Importe sumado de las entidades cuyos impuestos diferidos resultaron en un pasivo diferido neto.

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado combinado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la combinación, debido a que los impuestos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 2015, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

<u>Año</u>	<u>Importe actualizado al 31 de diciembre de 2015</u>
2022	\$ 56,755
2023	2,869
2024	11,629
2025	<u>92,804</u>
	\$ 164,057
	=====

(22) Inversión neta controlada por los accionistas e interés no controlado-

A continuación se describen los principales componentes de inversión neta controlada:

(a) Estructura del capital social combinado-

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social de Planigrupo Latam se encuentra integrado por 125,000 acciones, ordinarias, nominativas sin expresión de valor, las cuales se dividen en 50,000 acciones clase I de la Serie “A” pagadas en efectivo por \$50 y 75,000 acciones clase II de la Serie “B” pagados en efectivo por \$925,140

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social de Glider Tenedora se encuentra integrado por 2 partes sociales, nominativas sin expresión de valor íntegramente suscritas y pagadas, con un valor de \$0.5 correspondiente a su serie A y \$1,176,922 correspondiente a su serie B.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social de Arcade Investment se encuentra integrado por 2 partes sociales, nominativas sin expresión de valor íntegramente suscritas y pagadas, con un valor de \$526,899 correspondiente a su serie A.

Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio de los fideicomisos que se mencionan en la nota 1(iii) de estos estados financieros combinados, se encuentra integrado por las aportaciones de patrimonio íntegramente pagadas con un valor de \$298,540, que incluye la participación del 11.13% correspondiente a Co-inversión Walton.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(b) Aportaciones y distribuciones de capital-

Planigrupo Latam

- El 31 de agosto de 2012, en resolución unánime adoptada fuera de asamblea por los Accionistas de Planigrupo Latam, se acordó el incremento de su capital social en su parte variable en la cantidad de \$1,016,000 mediante la emisión de 75,000 acciones de la serie B, de las cuales en 2013, 2014 y 2015 se exhibieron en efectivo \$370,182, \$80,482 y \$63,149 como pago de la serie B, respectivamente. El remanente de capital social se exhibirá el próximo año según acuerdo contractual.

Glider Cancún (Subsidiaria de Arcade Investment)

- Glider Cancún fue constituida el 18 de julio de 2013, mediante la suscripción del capital social fijo por \$3 pesos de la Serie “A”, el cual no ha sido pagado.
- El 29 de agosto de 2013 y 25 de septiembre de 2013, en resolución unánime adoptada fuera de asamblea por los Socios de Glider Cancún, se acordó el incremento de su capital social en su parte variable en la cantidad de \$199,508 y \$9,240, que corresponden a la Serie “A” del capital social de la Sociedad.

Glider Monterrey (Subsidiaria de Arcade Investment)

- Glider Monterrey fue constituida el 18 de julio de 2013, mediante la suscripción del Capital social fijo por \$3 pesos de la Serie “A”, el cual ha sido pagado.
- El 29 de agosto de 2013 y 25 de septiembre de 213, en resolución unánime adoptada fuera de asamblea por los socios de Glider Monterrey, se acordó el incremento de su capital social en su parte variable en la cantidad de \$32,403 y \$8,569, que corresponden a la Serie “A” del capital social de la Sociedad.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Glider Pachuca (Subsidiaria de Arcade Investment)

- Glider Pachuca fue constituida el 18 de julio de 2013, mediante la suscripción del capital social fijo por \$3 pesos de la Serie “A”, el cual no ha sido pagado.
- El 29 de agosto de 2013 y 25 de septiembre de 2013, en resolución unánime adoptada fuera de Asamblea por los Socios de Glider Pachuca, se acordó el incremento de su capital social en su parte variable en la cantidad de \$64,806 y \$8,645 que corresponden a la Serie “A” del capital social de la Sociedad.

Glider Saltillo (Subsidiaria de Arcade Investment)

- Glider Saltillo fue constituida el 18 de julio de 2013, mediante la suscripción del capital social Fijo por \$3 pesos de la Serie “A”, el cual no ha sido pagado.
- El 29 de agosto de 2013 y 25 de septiembre de 2013, en resolución unánime adoptada fuera de Asamblea por los Socios de Glider Saltillo, se acordó el incremento de su capital social en su parte variable en la cantidad de \$166,181 y \$37,547 que corresponden a la Serie “A” del capital social de la Sociedad.

Glider Tenedora

- El 8 de diciembre de 2014, en resolución unánime adoptada fuera de Asamblea por los Socios de Glider Tenedora se resuelve aprobar en este acto que Pylon Holding, B.V. aporte al capital de la Sociedad un monto de \$1,176,922, que corresponde a dos partes sociales una con un valor de \$1,176,922 y otra con un valor de \$0.5.

Co-Inversionista Walton

- Durante 2013, el Co-inversionista Walton realizó aportaciones de patrimonios a los fideicomisos mediante la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios no Amortizables por un importe de \$219,775.
- Durante 2013, los fideicomisos realizaron las distribuciones de patrimonio a favor del Co-inversionista Walton por un importe de \$5,009.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- Durante 2014, el Co-inversionista Walton realizó aportaciones de patrimonios a los fideicomisos mediante la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios no Amortizables por un importe de \$66,829.
- Durante 2014, los fideicomisos realizaron las distribuciones de patrimonio a favor de Co-inversionista Walton por un importe de \$85,029.
- Durante 2015, el Co-inversionista Walton realizó aportaciones de patrimonios a los fideicomisos mediante la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios no Amortizables por un importe de \$99,621.
- Durante 2015, los fideicomisos realizaron las distribuciones de patrimonio a favor de Co-inversionista Walton por un importe de \$24,701.

A continuación se muestra un resumen de las aportaciones y distribuciones realizadas en los Vehículos de Proyecto durante los años terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

	Aportación inicial	Aportaciones de patrimonio	Distribuciones o retornos de patrimonio	Total
	2012	2013	2013	2013
PG CKD A F/00927	\$ 27,054	2,205	(4,452)	24,807
PG CKD F F/00937	-	26,880	(223)	26,657
PG CKD G F/00972	-	22,105	(222)	21,883
PG CKD H F/00973	-	23,261	-	23,261
PG CKD I F/00974	-	20,605	(112)	20,493
PG CKD J F/00975	-	15,253	-	15,253
PG CKD K F/00976	-	15,310	-	15,310
PG CKD L F/00977	-	11,062	-	11,062
PG CKD M F/00978	-	8,528	-	8,528
PG CKD N F/00979	-	34,221	-	34,221
PG CKD B F/00928	-	11,092	-	11,092
PG CKD C F/00929	-	25,885	-	25,885
PG CKD D F/00930	-	34	-	34
PG CKD E F/00936	-	34	-	34
PG CKD F F/00938	-	2,120	-	2,120
PG CKD O F/00980	-	34	-	34
PG CKD P F/00981	-	1,146	-	1,146
PG CKD Q F/1067	-	-	-	-
PG CKD R F/1068	-	-	-	-
PG CKD S F/1069	-	-	-	-
	\$ 27,054	219,775	(5,009)	241,820
	=====	=====	=====	=====

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

		Aportación inicial 2013	Aportaciones de patrimonio 2014	Distribuciones o retornos de patrimonio 2014	Total 2014
PG CKD A F/00927	\$ 24,807	-	(11,366)	13,441	
PG CKD F F/00937	26,657	-	(9,001)	17,656	
PG CKD G F/00972	21,883	-	(6,484)	15,399	
PG CKD H F/00973	23,261	-	(5,867)	17,394	
PG CKD I F/00974	20,493	-	(6,334)	14,159	
PG CKD J F/00975	15,253	-	(5,431)	9,822	
PG CKD K F/00976	15,310	-	(5,565)	9,745	
PG CKD L F/00977	11,062	-	(3,325)	7,737	
PG CKD M F/00978	8,528	-	(2,279)	6,249	
PG CKD N F/00979	34,221	-	(13,823)	20,398	
PG CKD B F/00928	11,092	-	(8,759)	2,333	
PG CKD C F/00929	25,885	-	(5,479)	20,406	
PG CKD D F/00930	34	14,464	(0.3)	14,497.7	
PG CKD E F/00936	34	14,979	(0.2)	15,012.8	
PG CKD F F/00938	2,120	-	(202)	1,918	
PG CKD O F/00980	34	24	(0.5)	57.5	
PG CKD P F/00981	1,146	24	(1,113)	57	
PG CKD Q F/1067	-	5,436	-	5,436	
PG CKD R F/1068	-	11,867	-	11,867	
PG CKD S F/1069	-	<u>20,035</u>	-	<u>20,035</u>	
	\$ 241,820	66,829	(85,029)	223,620	
	=====	=====	=====	=====	

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

	Aportación inicial <u>2014</u>	Aportaciones de patrimonio <u>2015</u>	Distribuciones o Retornos de patrimonio <u>2015</u>	Total <u>2015</u>
PG CKD A F/00927	\$ 13,441	-	(1,923)	11,518
PG CKD F F/00937	17,656	-	(3,839)	13,817
PG CKD G F/00972	15,399	-	(3,303)	12,096
PG CKD H F/00973	17,394	-	(2,718)	14,676
PG CKD I F/00974	14,159	-	(2,536)	11,623
PG CKD J F/00975	9,822	5,120	(145)	14,797
PG CKD K F/00976	9,745		(1,243)	8,502
PG CKD L F/00977	7,737		(1,110)	6,627
PG CKD M F/00978	6,249	557	(66)	6,740
PG CKD N F/00979	20,398		(3,578)	16,820
PG CKD B F/00928	2,333	-	(613)	1,720
PG CKD C F/00929	20,406	-	(1,595)	18,811
PG CKD D F/00930	14,497.7	-	(1)	14,496.7
PG CKD E F/00936	15,012.8	7,791	-	22,803.8
PG CKD F F/00938	1,918	-	(579)	1,339
PG CKD O F/00980	57.5	13	-	70.5
PG CKD P F/00981	57	60,342	-	60,399
PG CKD Q F/1067	5,436	-	(972)	4,464
PG CKD R F/1068	11,867	-	(480)	11,387
PG CKD S F/1069	20,035	11,241	-	31,276
PG CIB 2100	-	<u>14,557</u>	-	<u>14,557</u>
	\$ 223,620	99,621	(24,701)	298,540
	=====	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Participación no controladora-

Las personas físicas (Fideicomitentes B).

- Al 31 de diciembre de 2013, los Fideicomitentes B, realizaron las aportaciones al fideicomiso CIB 2013 mediante adquisición de Certificados Fiduciarios no Amortizables por un importe de \$43,347.
- Durante 2014, el fideicomiso CIB 2013 realizó distribuciones del patrimonio a favor de los Fideicomitentes B por un monto de \$33,358.
- Durante 2015, el fideicomiso CIB 2013 realizó distribuciones del patrimonio a favor de los Fideicomitentes B por un monto de \$2,126.

(c) Utilidad (pérdida) neta combinada-

La utilidad (pérdida) neta combinada se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$ 180,122	246,584	160,767
Utilidad (pérdida) neta reflejada en los estados combinados de cambios en el capital contable	<u>83,820</u>	<u>20,066</u>	<u>(12,248)</u>
Utilidad neta combinada del año y del período en los estados combinados de resultados	\$ <u>263,942</u>	<u>266,650</u>	<u>148,519</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

(d) *Restricciones en el capital-*

La utilidad del ejercicio 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 2015 la reserva legal no ha sido constituida.

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% de los importes mencionados.

(23) Administración de riesgos-

(a) *Riesgo de crédito o contraparte-*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo el Grupo estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Exposición al riesgo de crédito-

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia; la cual se muestra a continuación:

		Valor en libros al 31 de diciembre de		
		2015	2014	2013
Cuentas por cobrar	\$	13,714	13,424	25,534
Partes relacionadas por cobrar		42	75	6,589
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		198,165	252,529	568,629
Glider Desarrollo, S. A. de C. V.		<u>276,716</u>	-	-
		\$ 488,637	266,028	600,752
		=====	=====	=====

A continuación se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para cuentas por cobrar a clientes a la fecha del informe, por región geográfica.

		Valor en libros al 31 de diciembre de		
		2015	2014	2013
Norte	\$	5,722	6,490	14,405
Centro		5,833	2,737	4,816
Sur		<u>2,159</u>	<u>4,197</u>	<u>6,313</u>
	\$	13,714	13,424	25,534
		=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

A continuación se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe:

	Bruto 2015	Deterioro 2015	Bruto 2014	Deterioro 2014	Bruto 2013	Deterioro 2013
Al corriente	\$ 10,660	-	7,839	-	20,655	-
Vencido de 31 a 60 días	3,136	(82)	2,860	-	2,582	-
Vencido de 61 a 90 días	1,683	(1,683)	1,778	-	3,057	(760)
Vencido a más de 90 días	<u>15,830</u>	<u>(15,830)</u>	<u>12,979</u>	<u>(12,032)</u>	<u>5,672</u>	<u>(5,672)</u>
	\$ 31,309	(17,595)	25,456	(12,032)	31,966	(6,432)
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

El Grupo 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 2015, 2014 y 2013, se muestra a continuación:

		2015	2014	2013
Saldo inicial	\$ 12,032	6,432	-	
Castigos de importes considerados incobrables durante el año	<u>5,563</u>	<u>5,600</u>	<u>6,432</u>	
Saldo Final	\$ 17,595	12,032	6,432	
	=====	=====	=====	=====

(b) Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. El Grupo 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 del Grupo.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 el Grupo 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>2015</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 5,394,075	7,101,094	389,339	828,297	2,690,253	3,193,204
Cuentas por pagar	55,604	55,604	55,604	-	-	-
Pasivos acumulados	165,975	165,975	165,975	-	-	-
Partes relacionadas	<u>19,320</u>	<u>19,320</u>	<u>19,320</u>	-	-	-
	<u>\$ 5,634,974</u>	<u>7,341,993</u>	<u>630,238</u>	<u>828,297</u>	<u>2,690,253</u>	<u>3,193,204</u>
<u>2014:</u>						
<u>2014:</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 4,857,867	6,133,758	1,010,965	341,819	683,056	4,097,918
Southern Cross Latin America Private Equity, Fund IV, L. P.	395,496	395,425	1,146	118,334	279,128	-
Cuentas por pagar	53,647	53,647	53,647	-	-	-
Pasivos acumulados	144,272	144,272	144,272	-	-	-
Partes relacionadas	<u>25,417</u>	<u>25,417</u>	<u>25,417</u>	-	-	-
	<u>\$ 5,476,699</u>	<u>6,752,519</u>	<u>1,235,447</u>	<u>460,153</u>	<u>962,184</u>	<u>4,097,918</u>
<u>2013</u>						
<u>2013</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>1-2 años</u>	<u>2-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 2,800,610	3,781,839	203,280	213,204	227,245	3,138,109
Southern Cross Latin America Private Equity, Fund IV, L. P.	120,279	121,371	367	366	120,638	-
Cuentas por pagar	39,129	39,129	39,129	-	-	-
Pasivos acumulados	34,137	34,137	34,137	-	-	-
Partes relacionadas	<u>5,464</u>	<u>5,464</u>	<u>5,464</u>	-	-	-
	<u>\$ 2,999,619</u>	<u>3,981,940</u>	<u>282,377</u>	<u>213,570</u>	<u>347,883</u>	<u>3,138,109</u>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(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 2015:

Pesos mexicanos:

		<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Nivel</u>
Deuda a largo plazo con Metlife México, S. A.	\$	3,753,041	3,770,712	2
Deuda a largo plazo con HSBC		702,084	740,017	2
Deuda a largo plazo con BBVA Bancomer		<u>939,737</u>	<u>951,680</u>	2
	\$	5,394,862	5,462,409	
		=====	=====	

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) *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 del Grupo 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 del Grupo (peso mexicano).

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera dólares, convertidos a la moneda de informe, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 se indican a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos a corto plazo	\$ 826	186	284
Pasivos a largo plazo	—	<u>620,392</u>	<u>(121,408)</u>
Posición monetaria pasiva, neta	\$ 826	620,206	(121,124)
	====	=====	=====

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, fue de \$17.21, \$14.73 y \$13.06, respectivamente. Al 17 de mayo de 2016, el tipo de cambio del peso en relación con el dólar era de \$18.18.

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 2015, 2014 y 2013 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 el Grupo 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Las variaciones del tipo de cambio fueron como se indica a continuación:

	Pérdida en cambios
31 de diciembre de 2015	
Dólar americano (12.7% de fortalecimiento)	\$ 105
	=====
31 de diciembre de 2014	
Dólar americano (12.7% de fortalecimiento)	\$ (75,409)
	=====
31 de diciembre de 2013	
Dólar americano (0.7% de fortalecimiento)	\$ (683)
	=====

Un debilitamiento del dólar frente al peso mexicano al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo no tenía instrumentos financieros en dólares.

Riesgo de 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.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

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 11.

Perfil-

A la fecha de reporte de los estados financieros combinados, el perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros que devengan intereses, es como se muestra a continuación:

	<u>Valor en libros al 31 de diciembre de</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Instrumentos a tasa variable:			
Activos financieros	\$ 408,765	918,512	949,568
Pasivos financieros	<u>5,394,862</u>	<u>5,283,182</u>	<u>2,920,889</u>
Posición monetaria(pasiva) activa, neta	\$ (4,986,097)	(4,364,670)	(1,971,321)
	=====	=====	=====

El perfil de los pasivos financieros por su exposición a tasa de interés es la siguiente:

	<u>Valor Nominal al 31 de diciembre de</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Instrumentos de tasa fija:			
Deuda a corto y largo plazo	\$ 718,607	817,568	817,568
Instrumentos de tasa flotante:			
Deuda a corto plazo y largo plazo	<u>4,676,355</u>	<u>4,179,910</u>	<u>2,089,324</u>
Total	\$ 5,394,862	4,997,478	2,906,892
	=====	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

La tabla a continuación muestra el valor en libros y el valor razonable de los pasivos financieros incluyendo su jerarquía del valor razonable al cierre de 2015:

	Pasivos a costo amortizado	2015	2015	2014	2013	2015		
		Valor en libros	Valor razonable	Valor razonable	Valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Deuda a corto y largo plazo	\$ 5,394,862	5,394,862	5,462,409	5,064,042	2,940,372	-	5,462,409	-
Southern Cross Latin America Private Equity, Fund IV, L. P.	-	-	-	394,077	102,197	-	-	-
Total	\$ 5,394,862	5,394,862	5,462,409	5,458,119	3,042,569	-	5,462,409	-
	=====	=====	=====	=====	=====	====	=====	====

La tabla siguiente muestra el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, incluyendo su jerarquía del valor razonable al cierre de 2015:

	Con fines de negociación	2015	2015	2014	2012	2014		
		Valor en libros	Valor razonable	Valor razonable	Valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Opciones sobre tasa Cap	\$ 19	19	19	1,804	9,054	-	19	-
Total	\$ 19	19	19	1,804	9,054	-	19	-
	==	==	==	====	====	====	==	====

El valor razonable se clasifica en distintos niveles dentro de una jerarquía de valor razonable, que se basa en las variables empleadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: Se utilizan precios cotizados (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).

Por las características de valuación, la deuda a largo plazo es valuada bajo el nivel 2, utilizando modelos de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados incluidos en el nivel 1.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa fija y derivados-

La Compañía no registra activos o pasivos de tasa fija a valor razonable a través de resultados, sin embargo la Compañía cuenta con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de tasa, los cuales no son clasificados contablemente como instrumentos de cobertura por lo cual dichos instrumentos se registran a valor razonable a través de resultados, por lo tanto un cambio en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera afectado el estado de resultados de la siguiente manera:

	2015 (balance)			P&L (cambio)	
	Valor razonable	Aumento 100 B.P.	Disminución 100 B.P.	Aumento 100 B.P.	Disminución 100 B.P.
Opciones sobre tasa Cap	19	20	18	1	(1)
Total	19	20	18	1	(1)

Análisis de sensibilidad de flujos de efectivo para instrumentos a tasa variable-

Una fluctuación razonable de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

	Utilidad o (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
2015		
Deuda a tasa variable	(40,891)	40,891
2014		
Deuda a tasa variable	(36,316)	36,582
2013		
Deuda a tasa variable	(20,125)	20,277
	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

Tasas de interés usadas en la determinación del valor razonable-

Las tasas de interés que se usaron para descontar los flujos, en los casos que correspondía, son tomadas de la curva de mercado, y ya consideran el ajuste de crédito, siendo las que se muestran a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos en moneda nacional	5.97%-13.01%	3.32%-6.76%	4.85%-6.21%
Pasivos en moneda extranjera	-	0.26%-2.04%	0.25%-2.32%

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor en 2027 (Plazo 4,442 días al 31 de diciembre de 2015) e incluyen el spread por ajuste de crédito.

(24) Compromisos y contingencias-

- (a) La subsidiaria Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V. tiene un compromiso con los Propietarios (fideicomisos asociados y compañías asociadas), de proveer servicios de Administración de los centros comerciales, del cual se deriva una comisión de administración, del 4% sobre los ingresos por renta efectivamente cobrados del 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.

En el caso de que los inquilinos cancelaran el contrato de renta antes y durante el período de arrendamiento y el local cuente con un nuevo inquilino, se cobrará una comisión adicional que puede ser del 25% o el 75%, esto en función de la fecha de cancelación, sin reembolso por el monto de la comisión original. Dicha comisión será de un porcentaje sobre los ingresos por rentas, de acuerdo a lo establecido en el contrato.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los estados financieros combinados

(Miles de pesos)

- (b)** El Grupo tiene la obligación de, al término del contrato de arrendamiento celebrado con sus inquilinos, devolver los depósitos en garantía recibidos de los arrendatarios de los locales comerciales arrendados.
- (c)** El 10 de junio de 2013, el Grupo celebró un contrato de arrendamiento de oficinas, con duración de tres años forzosos para ambas partes, el cual tiene fecha de inicio el 1o. de agosto de 2013 y fecha de terminación el 31 de julio de 2016. La renta mensual asciende a \$257.
- (d)** El Grupo tiene compromisos por los contratos de arrendamiento celebrados con locatarios por los centros comerciales de los que el Grupo es propietario. Las rentas mínimas futuras que se espera obtener con base en las negociaciones celebradas con los locatarios son la siguientes:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
Menores a un año	\$ 830,937
Entre uno y cinco años	<u>3,577,828</u>
	\$ 4,408,765
	=====

- (e)** 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.
- (f)** 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.

Estados Financieros Intermedios No Auditados por los periodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2016 y 2015.

Estados Condensados Combinados Intermedios de Situación Financiera No Auditados

31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015

(Miles de pesos)

Activo	Nota	31 de marzo de		31 de diciembre de		Nota	31 de marzo de			
		2016	2015	2016	2015		2016	2015		
Activo circulante:										
Efectivo y equivalentes de efectivo										
Cuentas por cobrar, neto	5	\$ 707,137	920,733				\$ 88,742	74,454		
Partes relacionadas por cobrar		12,978	13,714							
Glider Desarrollos, S. A. de C. V.		6,505	42							
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		276,716	276,716							
Anticipos a subcontratistas y proveedores		150,627	198,165							
Pagos anticipados		104,198	102,614							
Depósitos en garantía		114,522	80,715							
Total del activo circulante		<u>—</u>	<u>—</u>							
		<u>1,372,683</u>	<u>1,592,699</u>							
Activo no circulante:										
Efectivo restringido	5	\$ 64,036	64,036				\$ 5,402,917	5,339,411		
Instrumentos financieros		30	19				66,523	49,063		
Inversión en certificados de vehículo de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	6	355,267	322,444				579	27,608		
Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto		78,189	80,499				92,603	579		
Propiedad de inversión	7	9,610,591	9,504,932				2,660,992	86,701		
Intangibles, neto		35,739	35,739							
Impuestos a la utilidad diferidos		105,847	105,847							
Depositos en garantía		<u>—</u>	<u>—</u>							
Total del activo no circulante		<u>10,249,699</u>	<u>10,120,040</u>				<u>2,998,940</u>	<u>2,976,706</u>		
Total del activo		<u>\$ 11,622,382</u>	<u>11,712,739</u>				<u>\$ 11,622,382</u>	<u>11,712,739</u>		
Pasivo y capital contable:										
Pasivo circulante:										
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo										
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos										
Impuestos y gastos acumulados										
Partes relacionadas por pagar										
Anticipos de rentas										
Impuestos a la utilidad										
Total del pasivo circulante										
		<u>399,828</u>	<u>363,405</u>							
Pasivo no circulante:										
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes										
Ingresos por realizar										
Depósitos en garantía										
Obligaciones por beneficios al retiro										
Impuestos a la utilidad diferidos										
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes										
Total del pasivo no circulante										
		<u>8,223,614</u>	<u>8,372,628</u>							
Total del pasivo										
		<u>8,623,442</u>	<u>8,736,033</u>							
Capital:										
Inversión neta de la participación controladora										
Utilidades retenidas										
Capital neto atribuible a la participación controladora										
Participación no controladora										
Total del capital										
		<u>29,738</u>	<u>29,237</u>							
Total del pasivo y capital contable										
		<u>\$ 11,622,382</u>	<u>11,712,739</u>							

Los presentes estados financieros combinados deben learse con las notas que se presentan en las páginas 9 a la 23, que forman parte de los mismos.


 Ing. Carlos Fainsod Leff
 Director de Finanzas

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias,
Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606**

Estados Condensados Combinados Intermedios de resultados No Auditados

Períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	Tres meses terminados al 31 de marzo	
		2016	2015
Ingresos por:			
Rentas	\$	253,922	244,101
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento		6,268	3,852
Total de ingresos		260,190	247,953
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad		39,123	33,046
Gastos de administración inmobiliarios		5,031	5,270
Sueldos y salarios		44,414	36,468
Depreciación y amortización		3,792	2,731
Gastos generales		31,150	21,884
Total de costos y gastos		123,510	99,399
Otros ingresos (gastos), neto:			
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	(27,732)	26,964
Otros, neto		467	(9,000)
		(27,265)	17,964
Utilidad de operación		109,415	166,518
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses		(79,554)	(72,563)
Ingreso por intereses		2,208	8,281
Efecto en valuación de instrumentos financieros		11	(354)
Pérdida en cambios, neta		(122)	(16,868)
Costo financiero, neto		(77,457)	(81,504)
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	6	53,336	13,030
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		85,294	98,044
Impuestos a la utilidad	3	(14,882)	3,596
Utilidad neta combinada del periodo	\$	70,412	101,640
Utilidad neta combinada atribuible a:			
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	9 y 10	45,356	52,099
Utilidad (pérdida) neta combinada del periodo, excluyendo el fideicomiso	10	25,056	49,541
	\$	70,412	101,640
Participación controladora		23,550	47,165
Participación no controladora		1,506	2,376
	\$	25,056	49,541

Los presentes estados financieros combinados deben leerse con las notas que se presentan en las páginas 9 a la 23 y que forman parte de los mismos.



Ing. Carlos Fainsod Leff

Director de Finanzas

Estados Condensados Combinados Intermedios en el capital contable No Auditados

Periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2016

(Miles de pesos)

Nota	Inversión neta de la participación controladora			Déficit acumulado	Total del participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Total				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,081,560	(154,059)	2,927,501	19,968	2,947,469	29,237	2,976,706
Aportación de capital social	10	4,500	4,500	-	4,500		4,500
Distribuciones a los tenedores y fideicomitentes	10	(6,317)	(6,317)	-	(6,317)	(1,005)	(7,322)
Utilidad neta combinada del año		-	-	23,550	23,550	1,506	25,056
Saldos al 31 de marzo de 2016	\$ 3,075,243	(149,559)	2,925,684	43,518	2,969,202	29,738	2,998,940

Los presentes estados financieros combinados deben leerse con las notas que se presentan en las páginas 9 a 1a 23 y que forman parte de los mismos.

Ing. Carlos Fainsod Leff
 Director de Finanzas

Estados Condensados Combinados Intermedios de Flujo de Efectivo No Auditados

Periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	Nota	Tres meses terminados al 31 de marzo	
		2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta combinada del periodo		\$ 70,412	93,508
Ajustes por:			
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	(27,732)	(26,964)
Depreciación y amortización		3,792	1,481
Gasto (beneficio) por impuestos a la utilidad		14,882	(3,596)
Incremento en el valor razonable de los fideicomisos y otras inversiones permanentes	6	(53,336)	(13,030)
Intereses a favor		(2,208)	(8,281)
Efecto en valuación de instrumentos financieros		122	354
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Pérdida cambiaria no realizada de préstamos de deuda			(11,779)
Intereses a cargo		<u>79,554</u>	<u>72,563</u>
Subtotal		85,486	104,256
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		736	(87,585)
Partes relacionadas por cobrar		10,263	
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		47,538	12,478
Anticipos a subcontratistas y proveedores		(1,584)	
Pagos anticipados		(33,990)	(61,729)
Depósitos en garantía		6,524	
Distribuciones efectuadas a los tenedores y fideicomitentes por impuestos federales pagados en el periodo	9	(43,788)	(30,454)
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos		(19,047)	(11,745)
Impuestos y gastos acumulados		19,742	(73,124)
Partes relacionadas por pagar		(14,919)	-
Ingresos por realizar		(49,063)	
Anticipos de rentas		<u>32,919</u>	<u>(15,479)</u>
Efectivo generado por (utilizado en) en actividades de operación		60,817	(163,382)
Impuestos a la utilidad pagados		<u>(3,680)</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) en actividades de operación		<u>57,137</u>	<u>(163,382)</u>
Actividades de inversión:			
Inversión en certificados del fideicomiso y otras inversiones permanentes	6	20,513	8,440
Adquisición de propiedad de inversión	7	(124,371)	(84,307)
Adquisiciones de mobiliario, equipo y gastos de instalación		(1,018)	(2,896)
Depósitos en garantía		38,915	
Intereses cobrados		<u>2,208</u>	<u>8,281</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		<u>(63,753)</u>	<u>(70,482)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de fideicomitentes	9	280	
Entradas de efectivo por aumento de capital social	10	4,500	26,411
Disminución de capital social	10		(4,275)
Reembolso de capital a los tenedores de certificados bursátiles	9	(210,000)	
Préstamos obtenidos	8	83,524	24,780
Pago de préstamos obtenidos	8	(7,387)	(14,886)
Intereses pagados		(77,897)	(50,010)
Efectivo restringido	5	-	<u>(3,153)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		<u>(206,980)</u>	<u>(21,133)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(213,596)</u>	<u>(254,997)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		<u>920,733</u>	<u>1,826,395</u>
Al fin del periodo		<u>\$ 707,137</u>	<u>1,571,398</u>

Los presentes estados financieros combinados deben leerse con las notas que se presentan en las páginas 9 a 23 y que forman parte de los mismos.



Ing. Carlos Fainsod Leff
Director de Finanzas

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y
Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable
Número F/306606**

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

31 de marzo de 2016

(Miles de pesos)

(1) Entidades que reportan-

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (en conjunto “El Grupo”) es un grupo de compañías con domicilio registrado en Avenida Santa Fe 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, en la Ciudad de México, Distrito Federal. Los estados financieros intermedios condensados combinados al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, incluyen los estados financieros combinados de las entidades que se mencionan a continuación:

- a) Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. (“Planigrupo Latam”) y Subsidiarias, las cuales se mencionan a continuación:
 - i. Diseño PG, S. de R. L. de C. V.
 - ii. Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V.
 - iii. Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.
 - iv. Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V.
 - v. Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.
 - vi. Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.
 - vii. Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.
- b) Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, las cuales se mencionan a continuación:
 - i. Glider Río Bravo, S. de R. L. de C. V. (1)
 - ii. Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.
 - iii. Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.
 - iv. Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.
 - v. Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.
 - vi. Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.
 - vii. Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.
 - viii. Glider San Juan del Rio, S. de R. L. de C. V.
 - ix. Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.

(1) El 20 de agosto de 2015, el Grupo realizó la venta de esta compañía, por lo que a partir de esa fecha deja de consolidarse o combinarse en los estados financieros intermedios combinados condensados no auditados (ver nota 7).

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

- c) Arcade Investments, S. de R. L. de C. V., antes Atevco, B. V. (compañía holandesa) fue migrada al sistema legal y fiscal de México el 7 de mayo de 2015, adquiriendo a partir de dicha fecha todas las obligaciones legales y fiscales aplicables en el país; asimismo y en esa misma fecha, realiza el cambio de su denominación social por Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y establece su domicilio en Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 18, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Sus subsidiarias, las cuales hasta antes de esa fecha combinaban en forma individual, se mencionan a continuación:
 - i. Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.
 - ii. Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.
 - iii. Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.
 - iv. Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.
- d) Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y sus vehículos de inversión o fideicomisos de proyectos no consolidables que se mencionan a continuación:

i. PG CKD A F/00927 Santa Catarina	ii. PG CKD B F/00928
iii. PG CKD C F/00929	iv. PG CKD F F/00938
v. PG CKD F F/00937	vi. PG CKD G F/00972
vii. PG CKD H F/00973	viii. PG CKD I F/00974
ix. PG CKD J F/00975	x. PG CKD J F/00976
xi. PG CKD L F/00977	xii. PG CKD M F/00978
xiii. PG CKD N F/00979	xiv. PG CKD D F/00930
xv. PG CKD E F/00936	xvi. PG CKD O F/00980
xvii. PG CKD P F/00981	xviii. PG CKD Q F/1067
xix. PG CKD R F/1068	xx. PG CKD S F/1069
xxi. PG CIB/2100	xxii. CIB/2101

El Grupo se dedica principalmente a adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento de locales comerciales (centros comerciales); la descripción detallada de las actividades de las subsidiarias, entidades y vehículos de inversión antes mencionados se incluye en los estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2015 emitidos y aprobados con fecha 17 de mayo de 2016.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y
Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable
Número F/306606**

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

(2) Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Estos estados financieros intermedios condensados combinados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Interina”. Estos no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resultan significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Grupo y su desempeño desde los últimos estados financieros combinados anuales al 31 de diciembre 2015 y por el año terminado en esa fecha.

El estado de situación financiera combinado condensado no auditado al 31 de diciembre de 2015 adjunto, deriva del estado de situación financiera combinado auditado a esa fecha.

Los estados financieros intermedios condensados combinados incluyen los estados financieros del Grupo; la Administración ha efectuado la combinación de las entidades que conforman el Grupo bajo el enfoque de “Administración Común”, debido a que todas las entidades se administran como si fuera una sola entidad, y todas las entidades del Grupo emplean las mismas políticas contables, operativas y de recursos humanos, entre otras, por lo que la información financiera de todas las entidades que reportan fue combinada agrupando partidas similares de los estados financieros de cada uno de ellas; en adición, como resultado de la combinación y considerando que las entidades combinadas no tienen una sola estructura de capital histórica combinada, por lo anterior la información relacionada a utilidad por acción, la cual es requerida por la norma internacional de contabilidad NIC 33 “Utilidad por acción”, no se incluye en estos estados financieros intermedios condensados combinados.

El 17 de mayo de 2016, el Ing. Carlos Fainsod Leff, Director de Finanzas e Inversiones y el L.C. Diego Covarrubias Patiño, Director Jurídico y de Relaciones Institucionales, autorizaron la emisión de los estados financieros intermedios condensados combinados adjuntos y sus notas.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

(b) *Moneda funcional y de informe-*

Los estados financieros condensados combinados adjuntos 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 condensados combinados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata 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.

(c) *Empleo de juicios y estimaciones-*

La preparación de los estados financieros intermedios condensados combinados adjuntos, requiere que la 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.

Los juicios significativos hechos por la Administración en la aplicación de las políticas contables del Grupo, así como las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones, fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros combinados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015.

(3) *Resumen de las principales políticas contables-*

Excepto por lo que se menciona a continuación, las políticas contables aplicadas en estos estados financieros intermedios condensados combinados son las mismas que aplicó el Grupo en sus estados financieros combinados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015:

Impuestos a la utilidad corrientes y diferidos

La Administración ha registrado los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016, con base en estimaciones que consideran los resultados actuales por esos periodos y las partidas más significativas que se espera afecten la tasa efectiva del impuesto, reconociendo en el estado condensado combinado intermedio por tres meses terminados a esa fecha, un gasto por \$14,882.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y
Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable
Número F/306606**

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

Los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2015, se estimaron aplicando la tasa de impuesto efectiva conforme a los estados financieros combinados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 que fue un beneficio por impuestos del 4%, reconociendo en el estado condensado combinado intermedio por los tres meses terminados a esa fecha, un beneficio de \$3,596.

(4) Estacionalidad de las operaciones-

Los ingresos por arrendamiento provenientes de rentas fijas, pactadas contractualmente con los locatarios de los centros comerciales, representan aproximadamente el 88% de los ingresos totales del Grupo; la Administración estima que las rentas variables, que se calculan con base en los contratos establecidos con algunos clientes importantes, no resultan significativas de forma que pudieran generar un efecto estacional significativo en los ingresos del Grupo, ya que estas representan aproximadamente un 2% de los ingresos totales del Grupo.

Por lo anterior, la administración del Grupo ha considerado que no existen efectos de estacionalidad significativos que debieran considerarse en estos estados financieros intermedios condensados combinados.

Los estados combinados condensados intermedios de resultados incluyen las operaciones de las entidades combinadas a partir de la fecha en que cada entidad se ha constituido o adquirido por el Grupo, como se detalla en las notas 1 y 7 de los últimos estados financieros combinados anuales al 31 de diciembre de 2015, para cada uno de los períodos a informar (o la fecha en que la compañía fue vendida en el caso de Glider Río Bravo, S. de R. L. de C. V., como se revela en la nota 1(b)), lo que afecta la comparabilidad de los mismos.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se integran como sigue:

	<u>31 de marzo de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Inversión en valores	\$ 179,565	408,765
Efectivo en bancos	<u>527,572</u>	<u>511,968</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo circulante	707,137	920,733
 Efectivo restringido (1)	 <u>64,036</u>	 <u>64,036</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>771,173</u>	<u>984,769</u>

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

(6) Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes-

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	\$ 321,767	288,944
Otras inversiones permanentes	<u>33,500</u>	<u>33,500</u>
	\$ 355,267	322,444

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

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

A continuación se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables (Nivel 3) (para una descripción de la jerarquía de valor razonable, ver los últimos estados financieros combinados anuales al 31 de diciembre de 2015) de la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Inversión inicial en certificados de		
fideicomiso de proyecto no consolidable	\$ 288,944	241,760
Distribuciones de los tenedores y fideicomitentes	(20,513)	(31,848)
Cambios en el valor razonable no realizados *	<u>53,336</u>	<u>79,032</u>
	<hr/>	<hr/>
	\$ 321,767	288,944
	<hr/>	<hr/>

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

b) Otras inversiones permanentes:

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el movimiento de las otras inversiones permanentes es como se muestran a continuación:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Saldo al inicio del período	\$ 33,500	37,186
Reembolsos y aportaciones, neto	-	(802)
Baja por venta de participación	<u>-</u>	<u>(2,884)</u>
	<hr/>	<hr/>
Saldo al final del período	\$ 33,500	33,500
	<hr/>	<hr/>

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

(7) Propiedades de inversión-

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la propiedad de inversión se integra como se indica a continuación:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Centro comercial (1)	\$ 4,758,956	4,679,972
Terreno	3,801,184	3,801,134
Mobiliario y equipo de oficina	5,580	5,626
Maquinaria y equipo	13,161	10,890
Equipo de cómputo	279	98
Equipo de transporte	80	21
Mejoras a plazas	727	1,903
Construcciones en proceso	580,271	512,531
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	<u>450,354</u>	<u>492,757</u>
Total de propiedad de inversión	<u>\$ 9,610,591</u>	<u>9,504,932</u>

- (1) El Grupo ha capitalizado el costo financiero en construcciones en proceso, como un complemento al costo de adquisición por un importe acumulado de \$5,131 al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de marzo de 2016, no se han efectuado capitalizaciones adicionales de resultado de financiamiento.

Derivado de la adquisición de las compañías que se mencionan en las notas 1(b), si se cumplen ciertas condiciones establecidas en los contratos de compra-venta, el Grupo acordó pagar entre mayo de 2016 y enero de 2017 la contraprestación adicional conforme a los cálculos establecidos en dichos contratos. Sin embargo, la administración del Grupo estima que los importes son poco significativos.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

Medición del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 fue determinado por la Administración con el apoyo de peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración, mismo que es revisado y aprobado por la administración del Grupo.

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

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

a) Técnica de valoración

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

b) Variables no observables significativas

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

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.
- c) **Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable**

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- Tasas de descuento utilizada (rango de 9.0% a 13.4%) 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 marzo de 2016.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

A continuación se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	2016	2015
Saldo al 1º de enero	\$ 9,504,932	8,509,972
Adquisiciones (1)	53,857	493,807
Bajas	-	(48,571)
Construcciones en proceso (2)	79,534	542,388
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión no realizado	<u>(27,732)</u>	<u>7,336</u>
 Total de propiedad de inversión	 \$ 9,610,591	 9,504,932
	<u><u><u></u></u></u>	<u><u><u></u></u></u>

(1) Las adquisiciones al 31 de marzo de 2016 corresponden a las diferentes entidades combinadas y no se han presentado adquisiciones significativas de terrenos o centros comerciales en los tres meses terminados a esa fecha.

(2) El incremento al 31 de marzo de 2016 se encuentra principalmente en los siguientes proyectos:

Proyecto	Construcciones en proceso
Macroplaza Oaxaca	\$ 12,022
Mall Plaza Lincoln	3,412
Plaza Monumental	7,585
La Ciudadela	12,486
Paseo Alcalde	5,593
Paseo Hipódromo	10,325
Salvador Nava	1,668
Solidaridad	11,418
Garza Sada	<u>15,025</u>
	<u><u><u></u></u></u>

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y
Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable
Número F/306606**

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

(8) Deuda a largo plazo-

El movimiento de la deuda a largo plazo al 31 de marzo de 2016 fue como se muestra a continuación:

	<u>Valor en libros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 5,413,865
Disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados (1)	83,524
Pagos realizados	(7,387)
Intereses devengados pendientes de pago	<u>1,657</u>
Saldo al 31 de marzo de 2016	5,491,659
Menos vencimiento circulante	<u>88,742</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 5,402,917</u>

(1) El 19 de febrero de 2016 PG CKD D F/00930 realizó una disposición por \$8,627 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 PG CKD E F/00936 realizó una disposición por \$3,445 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 CIB 2100 realizó una disposición por \$28,452 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 PG CKD S F/01069 realizó una disposición por \$3,000 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V. realizó una disposición por \$40,000 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, las cuales se revelan en los estados financieros combinados anuales al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Grupo cumple con todas las obligaciones.

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

El 18 de mayo de 2012, el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 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, una subsidiaria de Planigrupo Latam y el Co-Inversionista Walton aportó \$1,100 cada uno, respectivamente.

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

Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 2,869,266
Distribución por impuestos federales pagados en el año	(43,910)
Aportaciones adicionales de los fideicomitente	280
Reembolso de capital a los tenedores y fideicomitentes	(210,000)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes (1)	<u>45,356</u>
Saldo al 31 de marzo de 2016	\$ 2,660,992
	<u>=====</u>

- (1) Los efectos de incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes es reflejado en el resultado de la actividad total del Grupo que se presenta de forma integral en los estados condensados combinados de resultados incluyendo los resultados de las actividades de las otras entidades que integran el Grupo.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

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

Las técnicas de valuación, principales variables no observables significativas e Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable se indican en la nota 7.

(10) Inversión neta controladora de los accionistas y participación no controladora-

Estructura de la inversión neta controladora combinada

Los movimientos en la inversión neta controladora combinada al 31 de marzo de 2016 son como se muestra a continuación:

Aportaciones de Planigrupo Latam, S. A. P. I de C. V.

- El 12 de enero de 2016, los accionistas de Planigrupo Latam, S. A. P. I de C. V. aportaron \$4,500 del capital suscrito no exhibido.

Distribuciones al Co-Inversionista Walton

- Durante los tres meses terminados al 31 de marzo de 2016, el Grupo realizó distribuciones de impuestos y retornos de patrimonio de los fideicomisos a favor del Co-inversionista Walton por un total de \$6,317.

Participación no controladora-

Las personas físicas (Fideicomitentes B)

- Durante 2015, el fideicomiso CIB 2013 realizó distribuciones de patrimonio a favor de los Fideicomitentes B por un monto de \$1,005.

(Continúa)

**Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C.V. y
Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable
Número F/306606**

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Combinados No Auditados

(Miles de pesos)

(a) Utilidad neta-

La utilidad neta por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	<u>Tres meses terminados al</u>	<u>31 de marzo de</u>	<u>31 de marzo de</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	\$ 45,356	52,099	
Utilidad neta reflejada en los estados condensados combinados de resultados	<u>25,056</u>	<u>49,541</u>	
Utilidad neta combinada del período en los estados condensados combinados de resultados	\$ <u>70,412</u>	<u>101,640</u>	

Estados Financieros Consolidados Pro Forma al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 y por el periodo de tres meses y año terminados en esas fechas respectivamente.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados financieros consolidados proforma no auditados

31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015

(Con el Informe de los Contadores Públicos Independientes
sobre la Compilación de Estados Financieros Consolidados
Proforma No Auditados incluidos en un Prospecto)



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, México, D.F.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados incluidos en un Prospecto

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Compañía”). Los estados financieros consolidados proforma no auditados comprenden los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y los estados consolidados de resultados proforma no auditados por el periodo de tres meses y año terminados en esas fechas, y las notas correspondientes, mismos que se adjuntan como anexo en el prospecto de colocación relativo a la oferta pública de acciones (el “Prospecto”) por parte de la Compañía. Los criterios utilizados por la Compañía para compilar la información financiera proforma se describen en la nota 2.

Los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados por la Compañía para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones descritos en las notas 2 y 3, en la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, y en los resultados de operación consolidados de la Compañía por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, como si dichos eventos y transacciones hubieran tenido lugar al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 para efectos de los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados y el 1o. de enero de 2015 para efectos de los estados consolidados de resultados proforma no auditados. Como parte de este proceso, la información financiera consolidada y sus resultados de operación consolidados al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, ha sido extraída por la Compañía de los estados financieros combinados de Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (en su conjunto el “Grupo”) al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y por los años terminados a esas fechas, sobre los cuales se emitió un informe de auditoría; así como de los estados financieros interinos combinados no auditados del Grupo al 31 de marzo de 2016 y por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

La Compañía es responsable de compilar los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en la nota 2.

(Continúa)



Nuestra Independencia y Control de Calidad

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para Contadores emitido por el Comité Internacional de Normas de Ética para Contadores, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y conducta profesional.

La Firma aplica la Norma Internacional sobre Control de Calidad 1 y consecuentemente mantiene un sistema integral de control de calidad que incluye la documentación de las políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos éticos, normas profesionales y los requerimientos legales y regulatorios aplicables.

Responsabilidad de los Contadores Públicos Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) de México, sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, por la Compañía, con base en los criterios detallados en la nota 2.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento “*ISAE 3420 - Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en la nota 2.

Para propósitos de este trabajo, nosotros no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera combinada histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

El propósito de la información financiera proforma incluida en un prospecto, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido y haberse llevado éstas a cabo al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, para propósitos de los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados y a partir del 1o. de enero de 2015 para los estados consolidados de resultados proforma no auditados, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para validar si los criterios utilizados por la Compañía en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados proveen una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a los eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- los estados financieros consolidados proforma no auditados reflejan la aplicación adecuada de los ajustes a los estados financieros combinados históricos.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza de la Compañía, los eventos y transacciones sobre los cuales se han compilado los estados financieros consolidados proforma no auditados y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados proforma no auditados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

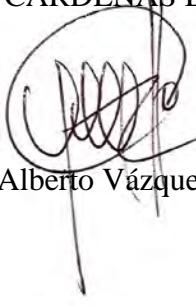
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, según los criterios mencionados en la nota 2.

Limitación y Restricción de Uso

Los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido preparados por la Compañía para cumplir con los requisitos de la CNBV de México con relación a su proceso de oferta pública de acciones en México. En consecuencia, los estados financieros consolidados proforma no auditados pueden no ser apropiados para otro propósito.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera proforma no auditado

31 de marzo de 2016

(Miles de pesos)

Activo	Montos históricos combinados (no auditados)	Ajustes proforma	Nota 3	Información financiera consolidada proforma	Pasivo y capital contable			Montos históricos combinados (no auditados)	Ajustes proforma	Nota 3	Información financiera consolidada proforma
Activo circulante:											
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 707,137	28,910	a, c y e	736,047	Pasivo circulante:			\$ 88,742	-		88,742
Cuentas por cobrar, neto	12,978	-		12,978	Vencimiento circulante de deuda a largo plazo						
Partes relacionadas por cobrar	6,505	-		6,505	Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos			36,559	-		36,559
Glider Desarrollos, S. A. de C. V.	276,716	-		276,716	Impuestos y gastos acumulados			178,844	(57,974)	a	120,870
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	150,627	-		150,627	Partes relacionadas por pagar			19,159	-		19,159
Anticipos a subcontratistas y proveedores	104,198	-		104,198	Anticipos de rentas			67,553	-		67,553
Pagos anticipados	<u>114,522</u>	<u>(57,974)</u>	a	<u>56,548</u>	Impuestos a la utilidad			<u>8,971</u>	<u>47,992</u>	b	<u>56,963</u>
Total del activo circulante	1,372,683	(29,064)		1,343,619	Total del pasivo circulante			399,828	(9,982)		389,846
Activo no circulante:											
Efectivo restringido	64,036	-		64,036	Pasivo no circulante:			5,402,917	-		5,402,917
Instrumentos financieros	30	-		30	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes						
Inversión en certificados de vehículo de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	355,267	-		355,267	Honorario por desempeño inmobiliario			-	235,480	a	235,480
Crédito mercantil	-	634,300	a	634,300	Depósitos en garantía			66,523	-		66,523
Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto	78,189	-		78,189	Obligaciones por beneficios al retiro			579	-		579
Propiedad de inversión	9,610,591	-		9,610,591	Impuestos a la utilidad diferidos			92,603	122,370	b	214,973
Intangibles, neto	35,739	-		35,739	Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes			<u>2,660,992</u>	<u>(2,660,992)</u>	a	-
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>105,847</u>	<u>74,742</u>	b y d	<u>180,589</u>	Total del pasivo			<u>8,623,442</u>	<u>(2,313,124)</u>		<u>6,310,318</u>
Total del activo no circulante	<u>10,249,699</u>	<u>709,042</u>		<u>10,958,741</u>	Capital:						
Total del activo	\$ <u>11,622,382</u>	<u>679,978</u>		<u>12,302,360</u>	Inversión neta de la participación controladora			2,925,684	2,667,556	a, c y d	5,593,240
					Utilidades retenidas (déficit)			<u>43,518</u>	<u>(96,828)</u>	b	<u>(53,310)</u>
					Capital contable - participación controladora			2,969,202	2,570,728		5,539,930
					Participación no controladora			<u>29,738</u>	<u>422,374</u>	a	<u>452,112</u>
					Total del capital contable			<u>2,998,940</u>	<u>2,993,102</u>		<u>5,992,042</u>
					Total del pasivo y capital contable			\$ <u>11,622,382</u>	<u>679,978</u>		<u>12,302,360</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera proforma no auditado

31 de diciembre de 2015

(Miles de pesos)

Activo	Montos históricos combinados	Ajustes proforma	Nota 3	Información financiera consolidada proforma	Pasivo y capital contable			Montos históricos combinados	Ajustes proforma	Nota 3	Información financiera consolidada proforma			
Activo circulante:														
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 920,733	28,910	a, c y e	949,643				\$ 74,454	-		74,454			
Cuentas por cobrar, neto	13,714	-		13,714							55,606			
Partes relacionadas por cobrar	42	-		42				165,975	(57,974)	a	108,001			
Glider Desarrollos, S. A. de C. V.	276,716	-		276,716				19,320	-		19,320			
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	198,165	-		198,165				14,634	-		14,634			
Anticipos a subcontratistas y proveedores	102,614	-		102,614				33,416	47,992	b	81,408			
Pagos anticipados	80,715	(57,974)	a	22,741										
Total del activo circulante	1,592,699	(29,064)		1,563,635				363,405	(9,982)		353,423			
Activo no circulante:														
Efectivo restringido	64,036	-		64,036				5,339,411	-		5,339,411			
Instrumentos financieros	19	-		19					235,480	a	235,480			
Inversión en certificados de vehículo de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	322,444	-		322,444				49,063	-		49,063			
Crédito mercantil	-	426,026	a	426,026				27,608	-		27,608			
Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto	80,499	-		80,499				579	-		579			
Propiedad de inversión	9,504,932	-		9,504,932				86,701	122,370	b	209,071			
Intangibles, neto	35,739	-		35,739				2,869,266	(2,869,266)	a	-			
Impuestos a la utilidad diferidos	105,847	74,742	b y d	180,589										
Depositos en garantía	6,524	-		6,524										
Total del activo no circulante	10,120,040	500,768		10,620,808										
Total del activo	\$ 11,712,739	471,704		12,184,443				\$ 11,712,739	471,704		12,184,443			
Pasivo circulante:														
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo														
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retidos								55,606	-		55,606			
Impuestos y gastos acumulados								165,975	(57,974)	a	108,001			
Partes relacionadas por pagar								19,320	-		19,320			
Anticipos de rentas								14,634	-		14,634			
Impuestos a la utilidad								33,416	47,992	b	81,408			
Total del pasivo circulante								363,405	(9,982)		353,423			
Pasivo no circulante:														
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes								5,339,411	-		5,339,411			
Honorario por desempeño inmobiliario									235,480	a	235,480			
Ingresos por realizar								49,063	-		49,063			
Depósitos en garantía								27,608	-		27,608			
Obligaciones por beneficios al retiro								579	-		579			
Impuestos a la utilidad diferidos								86,701	122,370	b	209,071			
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes								2,869,266	(2,869,266)	a	-			
Total del pasivo no circulante								8,372,628	(2,511,416)		5,861,212			
Total del pasivo								8,736,033	(2,521,398)		6,214,635			
Capital:														
Inversión neta de la participación controladora								2,927,501	2,634,497	a, c y d	5,561,998			
Utilidades retenidas (déficit)								19,968	(96,828)	b	(76,860)			
Capital contable - participación controladora								2,947,469	2,537,669		5,485,138			
Participación no controladora								29,237	455,433	a	484,670			
Total del capital contable								2,976,706	2,993,102		5,969,808			
Total del pasivo y capital contable								\$ 11,712,739	471,704		12,184,443			

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados proforma no auditado

Período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2016

(Miles de pesos)

	Montos históricos combinados (no auditados)	Ajustes proforma	Nota 3	Información financiera consolidada proforma
Ingresos por:				
Rentas	\$ 253,922	-		253,922
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	<u>6,268</u>	<u>-</u>		<u>6,268</u>
Total de ingresos	<u>260,190</u>	<u>-</u>		<u>260,190</u>
Costos y gastos de operación:				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	39,123	-		39,123
Gastos de administración inmobiliarios	5,031	-		5,031
Sueldos y salarios	44,414	-		44,414
Depreciación y amortización	3,792	-		3,792
Gastos generales	<u>31,150</u>	<u>-</u>		<u>31,150</u>
Total de costos y gastos	<u>123,510</u>	<u>-</u>		<u>123,510</u>
Otros ingresos (gastos):				
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	(27,732)	-		(27,732)
Otros, neto	<u>467</u>	<u>-</u>		<u>467</u>
	<u>(27,265)</u>	<u>-</u>		<u>(27,265)</u>
Utilidad de operación	<u>109,415</u>	<u>-</u>		<u>109,415</u>
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(79,554)	-		(79,554)
Ingreso por intereses	2,208	-		2,208
Efecto en valuación de instrumentos financieros	11	-		11
Pérdida en cambios, neta	<u>(122)</u>	<u>-</u>		<u>(122)</u>
Costo financiero, neto	<u>(77,457)</u>	<u>-</u>		<u>(77,457)</u>
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	<u>53,336</u>	<u>-</u>		<u>53,336</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>85,294</u>	<u>-</u>		<u>85,294</u>
Gastos de impuestos a la utilidad:				
Sobre base fiscal	(8,996)	-		(8,996)
Diferidos	<u>(5,886)</u>	<u>-</u>		<u>(5,886)</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>(14,882)</u>	<u>-</u>		<u>(14,882)</u>
Utilidad neta combinada del periodo	\$ <u>70,412</u>	<u>-</u>		<u>70,412</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	45,356	(45,356)	a	-
Utilidad neta combinada del período, excluyendo el fideicomiso	<u>25,056</u>	<u>45,356</u>	a	<u>70,412</u>
	<u>\$ 70,412</u>	<u>-</u>		<u>70,412</u>
Participación controladora	23,550	45,356	a	68,906
Participación no controladora	<u>1,506</u>	<u>-</u>		<u>1,506</u>
	<u>\$ 25,056</u>	<u>45,356</u>		<u>70,412</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados proforma no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Miles de pesos)

	Montos históricos combinados	Ajustes proforma	Nota 3	Información financiera consolidada proforma
Ingresos por:				
Rentas	\$ 984,262	-		984,262
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,368	-		15,368
Desempeño inmobiliario	-	-		-
Total de ingresos	<u>999,630</u>	<u>-</u>		<u>999,630</u>
Costos y gastos de operación:				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	158,267	-		158,267
Gastos de administración inmobiliarios	20,357	-		20,357
Sueldos y salarios	156,519	-		156,519
Depreciación y amortización	13,806	-		13,806
Gastos generales	<u>109,563</u>	<u>-</u>		<u>109,563</u>
Total de costos y gastos	<u>458,512</u>	<u>-</u>		<u>458,512</u>
Otros ingresos (gastos):				
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7,336	-		7,336
Gastos relacionados con la compra de activos	(1,719)	-		(1,719)
Otros, neto	<u>13,586</u>	<u>-</u>		<u>13,586</u>
	<u>19,203</u>	<u>-</u>		<u>19,203</u>
Utilidad de operación	<u>560,321</u>	<u>-</u>		<u>560,321</u>
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(299,695)	-		(299,695)
Ingreso por intereses	30,478	-		30,478
Efecto en valuación de instrumentos financieros	(1,785)	-		(1,785)
Pérdida en cambios, neta	<u>(48,625)</u>	<u>-</u>		<u>(48,625)</u>
Costo financiero, neto	<u>(319,627)</u>	<u>-</u>		<u>(319,627)</u>
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes	<u>79,032</u>	<u>-</u>		<u>79,032</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>319,726</u>	<u>-</u>		<u>319,726</u>
Beneficio (gasto) de impuestos a la utilidad:				
Sobre base fiscal	(33,720)	(47,992)	b	(81,712)
Diferidos	<u>(22,064)</u>	<u>4,531</u>	b	<u>(17,533)</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>(55,784)</u>	<u>(43,461)</u>		<u>(99,245)</u>
Utilidad neta combinada del año	\$ <u>263,942</u>	<u>(43,461)</u>		<u>220,481</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	180,122	(180,122)	a	-
Utilidad neta combinada del año, excluyendo el fideicomiso	<u>83,820</u>	<u>136,661</u>	a	<u>220,481</u>
	<u>\$ 263,942</u>	<u>(43,461)</u>		<u>220,481</u>
Participación controladora	81,411	136,661	a	218,072
Participación no controladora	<u>2,409</u>	<u>-</u>		<u>2,409</u>
	<u>\$ 83,820</u>	<u>136,661</u>		<u>220,481</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

(1) Entidades que reportan-

Los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y por el período de tres meses y año terminados en esas fechas y las notas correspondientes, respectivamente, comprenden la información financiera consolidada de las entidades que se mencionan a continuación.

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias y Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (el “Grupo”), es un grupo de compañías con domicilio registrado en Avenida Santa Fe 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, en la Ciudad de México, excepto Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. cuyo domicilio registrado se menciona en el inciso c) siguiente.

- a) Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. (“Planigrupo Latam”) y Subsidiarias, las cuales se mencionan a continuación:
 - i. Diseño PG, S. de R. L. de C. V.
 - ii. Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V.
 - iii. Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.
 - iv. Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V.
 - v. Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.
 - vi. Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.
 - vii. Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.
- b) Glider Tenedora S. de R. L. de C. V. (“Glider Tenedora”) y Subsidiarias, las cuales se mencionan a continuación:
 - i. Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.
 - ii. Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.
 - iii. Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.
 - iv. Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.
 - v. Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.
 - vi. Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.
 - vii. Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.
 - viii. Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

- c) Arcade Investments, S. de R. L. de C. V., antes Atevco, B. V. (compañía holandesa) fue migrada al sistema legal y fiscal de México el 7 de mayo de 2015, adquiriendo a partir de dicha fecha todas las obligaciones legales y fiscales aplicables en el país; asimismo y en esa misma fecha, realiza el cambio de su denominación social por Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y establece su domicilio en Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 18, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Sus subsidiarias, las cuales hasta antes de esa fecha se combinaban en forma individual, se mencionan a continuación:
 - i. Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.
 - ii. Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.
 - iii. Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.
 - iv. Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.
- d) Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (el “Fideicomiso”) y sus vehículos de inversión o fideicomisos de proyectos no consolidables que se mencionan a continuación:

i. PG CKD A F/00927	ii. PG CKD B F/00928
iii. PG CKD C F/00929	iv. PG CKD D F/00938
v. PG CKD E F/00937	vi. PG CKD F/00972
vii. PG CKD H F/00973	viii. PG CKD I F/00974
ix. PG CKD J F/00975	x. PG CKD K F/00976
xi. PG CKD L F/00977	xii. PG CKD M F/00978
xiii. PG CKD N F/00979	xiv. PG CKD O F/00930
xv. PG CKD P F/00981	xvi. PG CKD Q F/1067
xix. PG CKD R F/1068	xviii. PG CKD S F/1069
xxi. PG CIB/2100	xxii. PG CIB/2101

El Grupo se dedica principalmente a adquirir o construir bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento de locales comerciales (centros comerciales); la descripción detallada de las actividades de las subsidiarias, entidades y vehículos de inversión antes mencionados se incluye en los estados financieros combinados del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, emitido con fecha 17 de mayo de 2016.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

Planigrupo Latam está en proceso de realizar una “Oferta Pública Inicial de Acciones” (“OPI”), por lo que a la fecha de la transacción esta Compañía estará cambiando de denominación social de Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. a Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.

Asimismo, la Administración del Grupo ha considerado que todas las entidades antes mencionadas estarían siendo fusionadas, directa o indirectamente, como entidades fusionadas en Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (en adelante “la Compañía”) con anterioridad a la fecha de la OPI; por lo anterior, los estados financieros proforma no auditados se presentan de forma consolidada y no en forma combinada tal y como se presentaron los estados financieros combinados históricos al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha.

(2) Bases de presentación y autorización-***Bases de presentación-***

Los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y los estados consolidados de resultados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y las notas a los mismos (denominados conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados”) fueron preparados por la Administración de la Compañía con base en ciertos ajustes proforma significativos a: (i) los estados financieros intermedios combinados no auditados del Grupo al 31 de marzo de 2016 y por el periodo de tres meses terminado a esa fecha, y a (ii) los estados financieros combinados del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha.

Los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados fueron preparados con base en los saldos y montos históricos de los estados financieros mencionados en el párrafo anterior y considerando los siguientes supuestos que resultan en cada uno de los ajustes proforma que se detallan más adelante.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

Como se menciona anteriormente se ha considerado que las entidades que conforman el Grupo serán fusionadas con anterioridad a la OPI, ya sea en forma directa o indirectamente, subsistiendo Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. como fusionante. La Administración de la Compañía ha estimado que los efectos de estas fusiones serán poco significativos en los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados debido principalmente a que todas las entidades mantendrán la misma estructura de capital, la cual ya ha sido considerada en los estados financieros intermedios combinados no auditados del Grupo al 31 de marzo de 2016 y en los estados financieros combinados del Grupo al 31 de diciembre de 2015, los cuales son el punto de partida de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.

- a) La Administración ha valuado la transacción de la OPI, conforme su mejor estimado, en \$3,059,811, monto que corresponde a la contraprestación acordada por la adquisición por parte de Planigrupo Latam del 70.12% de los certificados del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y sus vehículos de inversión (los “Certificados del Negocio Adquirido”). El pago de la contraprestación por la compra de los Certificados del Negocio Adquirido en la Oferta Pública de Adquisición (OPA), se realizará con los recursos provenientes de la OPI, a elección de los Tenedores y Fideicomitentes, quienes podrán elegir entre compensar el precio de compra de los Certificados del Negocio Adquirido en la OPA, contra el precio de suscripción de las acciones ordinarias de Planigrupo Latam que serán ofrecidas en la OPI, o suscribir y pagar dichas acciones con recursos líquidos, los cuales serán utilizados por Planigrupo Latam para al pago de la contraprestación por la compra de los certificados en la OPA. Independientemente de la forma en que los Tenedores elijan recibir el pago del precio de compra de sus certificados, a partir de la fecha de la OPI, los Tenedores y Fideicomitentes pasaran a ser accionistas no controladores de Planigrupo Latam. La Administración ha estimado los costos de emisión relacionados con la OPI en \$62,000, y, adicionalmente, derivado de la adquisición de los mencionados Certificados del Negocio Adquirido y como resultado de la OPI, se determinó un pasivo adicional que forma parte de los activos netos de los Certificados del Negocio Adquirido por concepto de honorario por desempeño inmobiliario, el cual se ha estimado en \$235,480.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

Por otra parte, del honorario por concepto de desempeño inmobiliario estimado a la fecha de la OPI en \$235,480, el 50% correspondiente a Planigrupo Management se pagará a un vehículo controlado por Builtex B.V. y BR Glider, S.A.P.I. de C.V. debido a que a la fecha de la OPI Planigrupo Management estará cediendo sus derechos sobre dicho honorario por desempeño inmobiliario al mencionado vehículo por un monto de \$4,000, mismo que no ha sido proformado debido a que la administración de la Compañía lo ha considerado poco material para efectos de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados en su conjunto, y el restante 50% se pagará al Co-Administrador del Fideicomiso, ambos en efectivo, al momento en que suceda un “Evento de Desinversión” según se define en el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y los acuerdos correspondientes, lo cual se estima suceda en un plazo no menor a un año y que vencería a más tardar en mayo de 2019; dicho monto se refleja como un pasivo a largo plazo, el cual no fue descontado a valor presente para efectos de estos Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados debido a que la administración de la Compañía ha estimado que los efectos correspondientes no son significativos.

Las operaciones descritas en éste inciso, excepto aquellas que se indican, se han proformado en los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados como si las mismas se hubieran realizado el 31 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, respectivamente.

- b) Se han proformado los efectos de impuestos corrientes y diferidos relativos a los fideicomisos de proyectos del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y al propio Fideicomiso, relativos a la proporción adquirida conforme el inciso a) anterior, como si la adquisición de éstos se hubiera realizado el 31 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2015 para efectos de los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente; y el 10. de enero de 2015 para efectos del estado consolidado de resultados proforma no auditado por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2016. Los ajustes proforma determinados conforme este inciso no fueron actualizados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 debido a que la administración ha estimado que los efectos durante este periodo son poco significativos.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

- c) La Administración de la Compañía realizará la fusión de la entidad tenedora del 60% del patrimonio de Planigrupo Latam denominada Glider Desarrollos, S. de R. L. de C. V. (“Glider Desarrollos”) en y con Planigrupo Latam, lo cual se estima sucederá contemporáneo a la OPI. La Administración ha evaluado los efectos de esta transacción como poco significativos debido a que se mantendrá la misma estructura de capital y considerando además que previo a la OPI Glider Desarrollos incrementará su capital social mediante la capitalización de una cuenta por pagar a su principal accionista por \$572,793, la cual no se observa dentro de los ajustes proforma debido a que son parte de los efectos netos de la fusión. La Administración ha evaluado los efectos de dicha capitalización y ha considerado que los demás efectos de la fusión son poco materiales respecto de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados en su conjunto.

Asimismo, la administración ha considerado que con anterioridad a la OPI, Planigrupo Latam recibirá una aportación de capital social de \$90,910 mediante la exhibición de capital social suscrito no exhibido por parte del accionista Glider Desarrollos.

Las operaciones descritas en éste inciso, se han proformado en los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados como si las mismas se hubieran realizado el 31 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, respectivamente.

- d) Los efectos de impuestos relativos a los ajustes proforma han sido determinados por la Compañía considerando la tasa legal de impuestos en México del 30%, ya que con base en la evaluación realizada por la Administración no existen diferencias significativas que pudieran afectar la tasa efectiva de impuestos de forma importante; estos efectos se han determinado para cada ajuste proforma según corresponda y se muestran en forma conjunta en la nota 3(d).

Los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados se presentan con fines ilustrativos exclusivamente, y fueron preparados con base en la información disponible y los supuestos que la Administración considera razonables, y no pretende reflejar los resultados de operación que propiamente se hubieran tenido si la Compañía hubiera realizado dichas transacciones en las fechas indicadas o que se pudiesen alcanzar en el futuro. Pudiesen resultar diferencias relevantes derivadas de diversos factores, entre los que se incluyen, cambios en los valores razonables de los activos netos a ser adquiridos de forma contemporánea al IPO, cambios en tasas de interés, así como en la estructura de salida del capital de la Compañía, cambios en el pasivo estimado de desempeño inmobiliario, efectos resultantes adicionales de las fusiones que se tienen contempladas llevar a cabo, efectos finales de impuestos diferidos y corrientes con base a cifras definitivas, y la posibilidad de que algunos Tenedores y Fideicomitentes decidan no vender sus certificados del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y sus vehículos de inversión, entre otros.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

Los montos históricos presentados en los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y por el periodo de tres meses terminado a esa fecha y al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado a esa fecha, incluyen las operaciones combinadas históricas del Grupo.

Los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados se presentan en moneda de reporte peso mexicano (“\$” o “Pesos Mexicanos”), que es la moneda funcional del Grupo. Los ingresos y ciertos gastos denominados en dólares de los Estados Unidos de América o “USD” fueron convertidos a Pesos Mexicanos usando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

En opinión de la Administración, todos los ajustes significativos que son necesarios para reflejar los efectos de las transacciones antes mencionadas, que pueden ser respaldados objetivamente en relación con la preparación de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados, han sido incluidos. Los ajustes proforma han sido basados en estimaciones y cierta información disponible para la Administración. Dichos ajustes proforma se modificarán conforme información adicional esté disponible, se redefinan las estimaciones o tengan lugar acontecimientos adicionales como los mencionados en párrafos anteriores.

Los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados se deben leer conjuntamente con: (i) los estados financieros combinados del Grupo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 y por los años terminados a esas fechas y (ii) los estados financieros intermedios combinados no auditados del Grupo al 31 de marzo de 2016 y por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

Autorización

Los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados adjuntos y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión el 31 de mayo de 2016 por el L.C. Diego Covarrubias Patiño, Director Jurídico y de Relaciones Comerciales y por el Ing. Carlos Fainsod Leff, Director de Finanzas e Inversiones.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

(3) Ajustes proforma-

a) Oferta pública inicial de acciones

Para los efectos del estado consolidado de situación financiera proforma no auditado, la Administración ha valuado la transacción de la OPI en \$3,059,811, monto que se asignará como contraprestación por la adquisición por parte de Planigrupo Latam del 70.12% de los certificados del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y sus vehículos de inversión (activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes). El pago de la contraprestación por la compra de los Certificados del Negocio Adquirido en la OPA, se realizará con los recursos provenientes de la OPI, a elección de los Tenedores y Fideicomitentes, quienes podrán elegir entre compensar el precio de compra de los Certificados del Negocio Adquirido en la OPA, contra el precio de suscripción de las acciones ordinarias de Planigrupo Latam que serán ofrecidas en la OPI, o suscribir y pagar dichas acciones con recursos líquidos, los cuales serán utilizados por Planigrupo Latam para al pago de la contraprestación por la compra de los certificados en la OPA. Independientemente de la forma en que los Tenedores elijan recibir el pago del precio de compra de sus certificados, a partir de la fecha de la OPI, los Tenedores y Fideicomitentes pasaran a ser accionistas no controladores de Planigrupo Latam.

Asimismo, la Compañía ha estimado que los costos de emisión relacionados con la OPI ascenderán a \$62,000, de los cuales \$57,974 ya han sido incurridos al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, y se incluyen dentro de pagos anticipados en el estado consolidado de situación financiera histórico no auditado del Grupo al 31 de marzo de 2016 y en el estado combinado de situación financiera histórico del Grupo al 31 de diciembre de 2015; y ha considerado además que con la adquisición de los Certificados del Negocio Adquirido y como resultado de la OPI se determinará un honorario por concepto de desempeño inmobiliario, el cual se ha estimado a la fecha de la OPI en \$235,480. Del mencionado honorario por concepto de desempeño inmobiliario por \$235,480, el 50% correspondiente a Planigrupo Management se pagará a un vehículo controlado por Builtex B.V. y BR Glider, S.A.P.I. de C.V. debido a que a la fecha de la OPI Planigrupo Management estará cediendo sus derechos sobre dicho honorario por desempeño inmobiliario al mencionado vehículo por un monto de \$4,000, mismo que no ha sido proformado debido a que la administración de la Compañía lo ha considerado poco material para efectos de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados en su conjunto, y el restante 50% se pagará al Co-Administrador del Fideicomiso, ambos en efectivo, al momento en que suceda un “Evento de Desinversión” según se define en el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y los acuerdos correspondientes, lo cual se estima suceda en un plazo no menor a un año y que vencería a más tardar en mayo de 2019.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

Los ajustes proforma derivados de esta transacción, incluidos en los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, se han determinado como sigue:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Emisión de capital social por la adquisición de los Certificados del Negocio Adquirido	\$ 3,059,811	3,059,811
Costo de la emisión de capital social	<u>(62,000)</u>	<u>(62,000)</u>
Emisión neta de capital social	\$ 2,997,811	2,997,811
	=====	=====

La Administración del Grupo ha deducido para efectos fiscales en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, \$57,974 de los costos de emisión de capital que estima incurrir, por lo que los efectos de impuestos corrientes y diferidos correspondientes a dichos costos forman parte de las cifras incluidas en los estados financieros combinados históricos al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha. Adicionalmente, estima que podrá deducir fiscalmente en el ejercicio fiscal en que se realice la OPI un importe de \$4,026 relativo a los costos de emisión de capital social (ver ajuste en 3(d)).

Asimismo, ha reconocido los siguientes ajustes proforma derivados de la adquisición de los certificados mencionados anteriormente:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Monto de la contraprestación por la adquisición del 70.12%	\$ 3,059,811	3,059,811
Más participación previa de la Compañía a valor razonable en el negocio adquirido correspondiente al 18.75%	711,546	767,238
Más participación no controladora correspondiente al 11.13%	<u>422,374</u>	<u>455,433</u>
A la hoja siguiente	\$ 4,193,731	4,282,482

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
De la hoja anterior	\$ <u>4,193,731</u>	<u>4,282,482</u>
Menos activos netos identificables del Negocio Adquirido:		
Valor razonable de los activos netos atribuibles a los Certificados del Negocio Adquirido	3,794,911	4,091,936
Menos pasivo por obligaciones de pago adquiridas en la operación	<u>(235,480)</u>	<u>(235,480)</u>
Activos netos identificables del Negocio Adquirido	<u>3,559,431</u>	<u>3,856,456</u>
Crédito mercantil generado	\$ <u>634,300</u>	426,026
	=====	=====

De la adquisición de los Certificados del Negocio Adquirido, un monto de \$422,374 y \$455,433 al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, se ha reclasificado a la participación no controladora debido a que dicha participación se incluye dentro de la inversión neta de la participación controladora al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, derivado de la combinación de los estados financieros del Grupo a dichas fechas, para efectos de los estados financieros consolidados Proforma no auditados; de igual manera y debido a la adquisición de los certificados del Negocio Adquirido, se ha cancelado el pasivo por activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes por \$2,660,992 y \$2,869,266 como parte del ajuste proforma por emisión neta de capital social en los estados consolidados de posición financiera no auditados al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, y se ha reclasificado además el incremento en activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes por \$45,356 y \$180,122 en los estados consolidados de resultados no auditados al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, respectivamente, para presentarlo dentro de la utilidad neta combinada del periodo y año.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

b) Impuestos a la utilidad

Tanto los fideicomisos de proyecto del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 como el propio Fideicomiso no tienen 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; derivado de esto, los estados financieros intermedios combinados no auditados del Grupo al 31 de marzo de 2016 y por el período de tres meses terminado a esa fecha y los estados financieros combinados del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado a esa fecha incluyen únicamente los efectos de impuestos a la utilidad de dichos fideicomisos relativa a la participación del 18.75% de Planigrupo Latam en los mismos.

La Administración del Grupo ha estimado por lo tanto los efectos de impuestos a la utilidad, tanto corrientes como diferidos, relativa al 70.12% de los certificados del Fideicomiso y sus vehículos de inversión que se adquirirán conforme al inciso a) anterior; dichos efectos han sido estimados conforme a las disposiciones contenidas en la Ley del Impuesto sobre la Renta y al método de activos y pasivos de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad 12 “Impuestos a la utilidad”.

Los efectos del ajuste proforma antes mencionado en los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, se presentan a continuación:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Activo por impuestos diferidos	\$ 73,534	73,534
Pasivo por impuestos sobre base fiscal	(47,992)	(47,992)
Pasivo por impuesto diferido	<u>(122,370)</u>	<u>(122,370)</u>
	\$ (96,828)	(96,828)
	=====	=====

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

Los efectos reconocidos en el estado consolidado de resultados proforma no auditado por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, se presentan a continuación:

**31 de diciembre
de 2015**

Gasto por impuesto corriente	\$	47,992
Beneficio por impuesto diferido		(4,531)
	\$	43,461
		=====

No se han reconocido los efectos correspondientes al período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 debido a que la Administración considera que son poco significativos.

c) Fusión de Planigrupo Latam (fusionante) con Glider Desarrollos (fusionada), capitalización de cuenta por pagar y aportación de capital social

El Grupo ha decidido fusionar a la fecha de la OPI, a Glider Desarrollos, actual tenedora del 60% del patrimonio de Planigrupo Latam, como sociedad fusionada, con la compañía Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. como sociedad fusionante. Los efectos de esta transacción han sido evaluados por la administración de la Compañía como poco significativos para efectos de los Estados Financieros Proforma No Auditados, debido principalmente a que se mantendrá la misma estructura de capital y considerando además que previo a la OPI Glider Desarrollos incrementará su capital social mediante la capitalización de una cuenta por pagar a su principal accionista por \$572,793, la cual no se observa dentro de los ajustes proforma debido a que son parte de los efectos netos de la fusión. La Administración ha evaluado los efectos de dicha capitalización y ha considerado que los demás efectos de la fusión son poco materiales respecto de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados en su conjunto.

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

Asimismo, la administración ha considerado que con anterioridad a la OPI, Planigrupo Latam recibirá una aportación de capital social de \$90,910 mediante la exhibición de capital social suscrito no exhibido, por parte del accionista Glider Desarrollos, la cual se ha proformado en los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 como un cargo a efectivo y equivalentes de efectivo y un abono a la inversión neta de la participación controladora por dicho monto.

d) Efectos de impuestos a la utilidad derivados de los ajustes proforma-

Los efectos de impuestos a la utilidad derivados de los ajustes proforma que se han incluido en los estados consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, son como se muestra a continuación:

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Ajuste A - efectos por deducción fiscal en el año de los costos de emisión de capital	\$ 4,026	4,026
Tasa legal de impuesto a la utilidad	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Ajuste pro forma por beneficio de impuestos a la utilidad	\$ 1,208	1,208
	=====	=====

e) Reconciliación de ajustes pro forma sobre el efectivo

En la hoja siguiente se resumen los efectos en efectivo y equivalentes de efectivo de los ajustes proforma, los cuales se han ajustado en los estados consolidados de situación financiera pro forma no auditados al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

(Continúa)

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

(Miles de pesos)

	<u>31 de marzo de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Ajuste A – Gastos relacionados a la OPI	\$ (62,000)	(62,000)
Ajuste D – Exhibición de capital social de Glider Desarrollos	<u>90,910</u>	<u>90,910</u>
	\$ 28,910	28,910
	=====	=====

Debido a que como se menciona en las notas 2 (a) y 3 (a) el pago de la contraprestación por la compra de los Certificados del Negocio Adquirido en la OPA se realizará con los recursos provenientes de la OPI, a elección de los Tenedores y Fideicomitentes, quienes podrán elegir entre compensar el precio de compra de los Certificados del Negocio Adquirido en la OPA, contra el precio de suscripción de las acciones ordinarias de Planigrupo Latam que serán ofrecidas en la OPI, o suscribir y pagar dichas acciones con recursos líquidos, los cuales serán utilizados por Planigrupo Latam para al pago de la contraprestación por la compra de los certificados en la OPA, no se han proformado los posibles movimientos de efectivo debido a que, en su caso, los flujos recibidos serán utilizados para la compra de los certificados.

Informe del Comisario de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

Luis Armando Trillo Padilla

Comisario

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas

Planigrupo Latam, S.A.P.I. de C.V.:

En mi carácter de Comisario de Planigrupo Latam, S.A.P.I. de C.V. (la Sociedad), rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre del 2015.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, así mismo he sido notificado de todas las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea, y he obtenido de los Directores y Administradores la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la compañía, y considerados por los Administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz suficiente y razonable la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,



Luis Armando Trillo Padilla
Comisario

Luis Armando Trillo Padilla

Comisario

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas

Planigrupo Latam, S.A.P.I. de C.V.:

En mi carácter de Comisario de Planigrupo Latam, S.A.P.I. de C.V. (la Sociedad), rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre del 2014.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, así mismo he sido notificado de todas las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea, y he obtenido de los Directores y Administradores la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la compañía, y considerados por los Administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz suficiente y razonable la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,



Luis Armando Trillo Padilla
Comisario

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas

Planigrupo Latam, S.A.P.I. de C.V.:

En mi carácter de Comisario de Planigrupo Latam, S.A.P.I. de C.V. (la Sociedad), rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre del 2013.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, así mismo he sido notificado de todas las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea, y he obtenido de los Directores y Administradores la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la compañía, y considerados por los Administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz suficiente y razonable la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,



Luis Armando Trillo Padilla
Comisario

Anexo B Opinión legal del asesor legal externo de la Compañía

Ciudad de México, a 29 de junio de 2016

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7,
Colonia Guadalupe Inn,
Delegación Álvaro Obregón,
C.P. 01020, Ciudad de México.

Atención: Mtro. Bryan Lepe Sánchez
Director General de Emisoras

Estimados señores:

Hacemos referencia a la solicitud de autorización presentada ante esa Comisión Nacional Bancaria de Valores (la “Comisión”) para llevar a cabo: (i) una oferta pública primaria de suscripción (la “Oferta”) de acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal (las “Acciones”), representativas de la parte variable del capital social de Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V. (“Planigrupo”), y (ii) la inscripción de las Acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene esa Comisión.

Al respecto, en nuestro carácter de asesores legales externos de Planigrupo, hemos revisado la documentación de Planigrupo que se señala más adelante, a efecto de rendir una opinión de conformidad con lo previsto por el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 2º, fracción I, inciso h) de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha (las “Disposiciones”).

Para efectos de la presente opinión, hemos examinado:

I. Respecto a la debida constitución y existencia legal de Planigrupo:

ALBANY
AMSTERDAM
ATLANTA
AUSTIN
BOCA RATON
BOSTON
CHICAGO
DALLAS
DELAWARE
DENVER
FORT LAUDERDALE
HOUSTON
LAS VEGAS
LONDON*
LOS ANGELES
MEXICO CITY
MIAMI
MILAN**
NEW JERSEY
NEW YORK
NORTHERN VIRGINIA
ORANGE COUNTY
ORLANDO
PHILADELPHIA
PHOENIX
ROME**
SACRAMENTO
SAN FRANCISCO
SEOUL
SHANGHAI
SILICON VALLEY
TALLAHASSEE
TAMPA
TEL AVIV
TOKYO**
WARSAW
WASHINGTON D.C.
WESTCHESTER COUNTY
WEST PALM BEACH
COLLEGE PARK UNIVERSITY PARK, PENNSYLVANIA
DETROIT DETROIT, MICHIGAN
FOUR CORNERS FOUR CORNERS, COLORADO
MINNEAPOLIS MINNEAPOLIS, MINNESOTA
NEW YORK NEW YORK, NEW YORK
PHILADELPHIA PHILADELPHIA, PENNSYLVANIA
ROCKVILLE ROCKVILLE, MARYLAND
ST. LOUIS ST. LOUIS, MISSOURI
SYRACUSE SYRACUSE, NEW YORK
WILMINGTON WILMINGTON, DELAWARE

- a. Copia certificada de 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, mediante la cual se constituyó Planigrupo bajo la denominación social Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V.;
 - b. Copia certificada de la escritura pública número 159,523 de fecha 5 de septiembre 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 8 de octubre de 2012, mediante la cual se protocolizaron las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de Planigrupo el 31 de agosto de 2012, en las que se acordó, entre otros asuntos, reformar en forma integral los estatutos sociales de Planigrupo; y
 - c. Copia certificada de 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 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, por lo reciente de su otorgamiento, mediante la cual se protocolizaron las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Planigrupo el 22 de junio de 2016, en las que se acordó, entre otras cosas, la reforma integral a los estatutos sociales de Planigrupo, la Oferta de las Acciones y la adopción del régimen aplicable a una sociedad anónima bursátil de capital variable.
- II. Respecto de la validez jurídica de los acuerdos de los órganos competentes de Planigrupo que aprobaron la emisión y la Oferta de las Acciones, la copia certificada de 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 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, por lo reciente de su otorgamiento, mediante la cual se protocolizaron las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Planigrupo el 22 de junio de 2016, mediante las cuales, entre otros asuntos, se resolvió: (i) llevar a

cabo una oferta pública primaria de suscripción y venta de Acciones de Planigrupo, a realizarse en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “Bolsa”), (ii) aprobar la reforma íntegra de sus estatutos sociales para adoptar la modalidad de una sociedad anónima bursátil de capital variable conforme a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, (iii) aprobar la reclasificación de la totalidad de las acciones en circulación de Planigrupo, (iv) aprobar un aumento de capital mediante la emisión de las Acciones, y (v) llevar a cabo la inscripción de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Planigrupo en el Registro Nacional de Valores que mantiene esa Comisión (las “Resoluciones Unánimes de Accionistas”).

- III. Respecto de la validez de las Acciones y su exigibilidad en contra de Planigrupo, así como de las facultades de quienes firmaron el título de dichas Acciones, el certificado provisional de fecha 27 de junio de 2016 que ampara las Acciones y los estatutos sociales de Planigrupo resultantes de las modificaciones aprobadas mediante las Resoluciones Unánimes de Accionistas.

Con base en nuestra revisión de los documentos antes descritos, le confirmamos a esa Comisión que en nuestra opinión:

1. Planigrupo es una sociedad anónima bursátil de capital variable, debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Planigrupo está facultada para realizar la Oferta de las Acciones y los estatutos de Planigrupo se apegan a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones.
3. Las Resoluciones Unánimes de Accionistas constituyen un acuerdo válido por parte de Planigrupo para llevar a cabo la emisión y la Oferta de las Acciones.
4. Cualesquiera dos (2) de los señores Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann, Benjamín Asher Bross Umann, Ricardo Rodríguez, Sebastián Agustín Villa, Cesar Pérez Barnes, Diego Acevedo Rehbein o Marcos Alfredo Mulcahy, en su carácter de miembros del consejo de administración de Planigrupo, están facultados para firmar en forma conjunta, el título que represente las Acciones.
5. Las Acciones han sido válidamente emitidas y el título representativo de las Acciones constituye una obligación válida de Planigrupo, exigible en contra de Planigrupo de conformidad con sus términos.

Para preparar y emitir la presente opinión, hemos asumido (i) que las copias certificadas que nos fueron proporcionadas de los documentos listados son copias fieles y completas de sus respectivos originales y que dichos originales son auténticos y que han sido

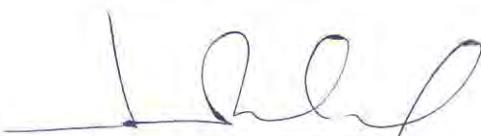
debidamente suscritos y, en su caso, inscritos, (ii) que los documentos revisados como proyecto serán firmados en los mismos términos de los formatos que revisamos, y (iii) que a la fecha de esta opinión los estatutos sociales de Planigrupo no han sido modificados en forma alguna.

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en la documentación que nos fue proporcionada por Planigrupo, en su carácter de emisor de las Acciones y en los documentos que se adjuntan al escrito de solicitud de autorización de esta misma fecha, dirigido a esa Comisión, así como en la legislación vigente a esta fecha, tras haber realizado el análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión jurídica aplicables al caso.

Tal y como lo señalamos anteriormente, esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 2º, fracción I, inciso h) de las Disposiciones, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación adquirir las Acciones objeto de la Oferta sobre las cuales versa. Por otra parte, esta opinión no deberá ser citada o reproducida sin nuestro consentimiento previo otorgado por escrito. Sin embargo, tenemos conocimiento y estamos de acuerdo en que la presente opinión estará disponible en el centro de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Atentamente,

Greenberg Traurig, S.C.

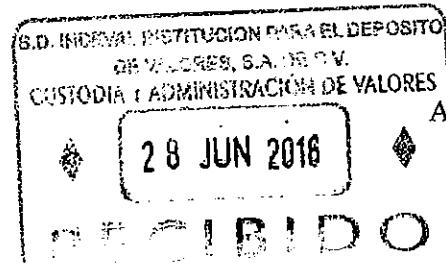


José Raz Guzmán Castro

C.C.P.: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Anexo C Copia del certificado provisional que ampara las Acciones objeto de la Oferta

Certificado Provisional No. 1



Ampara 166,319,603 acciones Serie Única

Domicilio social: Ciudad de México
Duración: Indefinida

El presente certificado provisional se expide para su depósito en S.D. Indevel Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indevel"), en términos y para los efectos de lo dispuesto en el artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, y ampara 166,319,603 (ciento sesenta y seis millones trescientos diecinueve mil seiscientas tres) acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), las cuales se mantendrán en la tesorería de la Sociedad para su colocación en términos de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Sociedad, de fecha 22 de junio de 2016, de tal manera que aquellas acciones que sean suscritas y pagadas se considerarán liberadas, del total que asciende a 771,797,093 (setecientos setenta y un millones setecientos noventa y siete mil noventa y tres) acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha de expedición del presente certificado provisional, el mismo será canjeado en Indevel por el título definitivo que ampare el número de acciones efectivamente colocadas.

La Sociedad se constituyó mediante 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 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, con fecha 26 de abril de 2012.

Mediante 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 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento, se protocolizó el acta de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Sociedad, de fecha 22 de junio de 2016, en la cual se resolvió, entre otros asuntos, la adopción por parte de la Sociedad de la modalidad de una sociedad anónima bursátil de capital variable y, en consecuencia, el cambio de denominación a Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. y la reforma integral de los estatutos sociales.

"La Sociedad es de nacionalidad mexicana. Todo extranjero que en el acto de la constitución de la Sociedad o en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación, se considerará por ese simple hecho como mexicano, respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en considerarse como nacional respecto a las acciones que adquiera o de las que sea titular, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de los que sea titular la Sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Sociedad con autoridades mexicanas, y a no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno, bajo la pena en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación mexicana."

Ciudad de México, a 27 de junio de 2016

Eduardo Bross Tatz
Miembro del Consejo de Administración

Elliot Mark Bross Umann
Miembro del Consejo de Administración

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ACCIONISTAS

CLÁUSULA SEXTA.- Capital Social. El capital de la Sociedad es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro es de \$444,215,180.19 (cuatrocientos cuarenta y cuatro millones doscientos quince mil ciento ochenta pesos 19/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos), representado por 39,582,014 (treinta y nueve millones quinientas ochenta y dos mil catorce) acciones. El capital social estará representado por acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- Acciones.** Las acciones del capital social pertenecerán a las series de acciones que resuelva la Asamblea de Accionistas al momento de su emisión. La totalidad de las acciones en que se divide el capital social serán de libre suscripción, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. Dentro de su respectiva serie, cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Cada acción otorgará a sus tenedores los mismos derechos patrimoniales, por lo que todas las acciones participarán por igual, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de estos estatutos sociales. Para evitar distinciones en el precio de cotización de las acciones, los certificados provisionales o títulos definitivos de las acciones no diferenciarán entre las acciones representativas del capital mínimo fijo y las de la parte variable. Cada acción conferirá derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas. Previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Sociedad podrá emitir acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto, conforme a lo previsto en el Artículo 54 (cincuenta y cuatro) de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones legales aplicables. Las acciones distintas a las ordinarias, sin derecho de voto o con derecho de voto limitado o restringido, no podrán exceder del 25% (veinticinco por ciento) del capital social pagado que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores considera como colocado entre el público inversionista, en la fecha de la oferta pública. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá ampliar el límite señalado, siempre que se trate de esquemas que contemplen la emisión de cualquier tipo de acciones forzosamente convertibles en ordinarias en un plazo no mayor a 5 (cinco) años, contados a partir de su colocación o se trate de acciones o esquemas de inversión que limiten los derechos de voto en función de la nacionalidad del titular. Las acciones sin derecho a voto no contarán para efectos de determinar el quórum de las Asambleas Generales de Accionistas, en tanto que las acciones de voto limitado o restringido únicamente se computarán para sesiones legales en las Asambleas de Accionistas en torno a los asuntos y materias respecto a las cuales tengan derecho de voto. Al momento de la emisión de acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto, la Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos, limitaciones y demás características que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de esta Cláusula Séptima, serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital social de la Sociedad. **CLÁUSULA NOVENA.- Adquisición Acciones Propias.** La Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, a través de la bolsa de valores nacional en la que se opere, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del Artículo 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La adquisición de acciones propias se realizará en los términos y conforme a lo previsto en el Artículo 56 (cincuenta y seis) de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que se encuentren vigentes al momento de la operación, incluyendo aquéllas emitidas por la propia Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Las acciones propias que pertenezcan a la Sociedad, o en su caso, las acciones emitidas no suscritas que se conserven en tesorería, podrán ser colocadas entre el público inversionista sin que para tal caso se requiera resolución de la Asamblea General de Accionistas o acuerdo del Consejo de Administración, bastando la aprobación de la persona que haya autorizado la Asamblea General de Accionistas mediante el acuerdo en el que haya aprobado su emisión o recompra. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto en el Artículo 132 (ciento treinta y dos) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La adquisición de acciones propias se realizará en alguna bolsa de valores nacional o del extranjero, a precios de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La adquisición de acciones propias se realizará con cargo al capital cootable, en cuyo supuesto las acciones adquiridas podrán mantenerse por la Sociedad sin necesidad de una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que la Sociedad conservará en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea General de Accionistas. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas deberá acordar expresamente para cada ejercicio social, el monto máximo de recursos que podrán destinarse a la compra de acciones propias o títulos de crédito u otros instrumentos que las representen, con la única limitante que los recursos totales destinados a este fin no podrán exceder de la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad, incluyendo las retentas de ejercicios anteriores. En su caso, la Sociedad deberá estar al corriente con el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores. El Consejo de Administración deberá designar a las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto pertenezcan las acciones a la Sociedad, éstas no podrán ser representadas ni votadas en las Asambleas de Accionistas ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno en relación con dichas acciones. Las personas morales que sean controladas por la Sociedad no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital social de la Sociedad, o títulos de crédito que representen dichas acciones. Se exceptúan de la prohibición anterior (i) las adquisiciones realizadas a través de fondos de inversión, y (ii) las adquisiciones realizadas por dichas sociedades para instrumentos o cumplir con planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente, por la Sociedad, sujeto a las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando, el número de acciones adquiridas con tal propósito no excede del 5% (cinco por ciento) del total de las acciones en circulación de la Sociedad. Lo previsto en este párrafo será igualmente aplicable a las adquisiciones que se realicen sobre instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Sociedad, que sean liquideables en especie. Conforme a lo previsto por el Artículo 366 (trescientos sesenta y seis) de la Ley del Mercado de Valores, las personas relacionadas a la Sociedad y las fiduciarias de fideicomisos que se constituyan con el fin de establecer planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente por la Sociedad, sólo podrán enajenar o adquirir de la Sociedad las acciones representativas de su capital social o los títulos de crédito que las representen, mediante oferta pública o subastas autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, salvo en los casos previstos por el Artículo 367 (trescientos sesenta y siete) de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- Libro de Registro de Acciones.** La Sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones, de acuerdo con los Artículos 128 (ciento veintiocho) y 129 (ciento veintinueve) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que podrá ser llevado por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, una institución autorizada para el depósito de valores, una institución de crédito mexicana o por la persona que indique el Consejo de Administración, que actúe por cuenta y a nombre de la Sociedad como agente registrador, en el cual todas las transacciones relativas a la suscripción, adquisición o transferencia de acciones deberán de registrarse, y en el cual deberán de indicarse los nombres, domicilios, nacionalidades y, en su caso, la clave del Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas, así como de aquellos en cuya favor se transmitan acciones. En el supuesto que las acciones representativas del capital social de la Sociedad cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., dicho Libro de Registro de Acciones será actualizado con los registros y asientos que al efecto mantenga la institución para el depósito de valores en la cual las acciones de la Sociedad se encuentren depositadas, conforme a las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores. El Libro de Registro de Acciones permanecerá cerrado desde la fecha en que se expidan las constancias de conformidad con el Artículo 290 (doscientos noventa) de la Ley del Mercado de Valores, hasta el día hábil siguiente de celebrada la Asamblea respectiva. Durante tales períodos no se hará inscripción alguna en el libro. La Sociedad únicamente considerará como tenedor legítimo a quien aparezca inscrito como tal en el propio Libro de Registro de Acciones, considerando los términos de lo previsto en el Artículo 129 (ciento veintinueve) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y en su caso, en los términos del Artículo 290 (doscientos noventa), 293 (doscientos noventa y tres) y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores. Sin embargo, tratándose de aquellas acciones que se encuentren depositadas en una institución para el depósito de valores, bastará para su registro la indicación de esta circunstancia y de la institución para el depósito de valores en la que se encuentre depositado el o los títulos que las representan, y en tal caso, la Sociedad reconocerá como accionistas, también, a quienes acrediten dicho carácter con las constancias expedidas por la institución para el depósito de valores de que se trate, complementadas con el listado de titulares de las acciones correspondientes, formuladas por quienes aparezcan como depositantes en las citadas constancias. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- Aumentos y Disminuciones del Capital Social.** Con excepción de los aumentos de capital social resultantes de la colocación de acciones propias a que se refiere la Cláusula Novena anterior y el Artículo 56 (cincuenta y seis) de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones legales que resulten aplicables, los aumentos del capital social se efectuarán por resoluciones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea el caso, conforme a las reglas contenidas en esta Cláusula. Los aumentos del capital social en su parte fija se harán por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de conformidad con estos estatutos sociales, con la correspondiente reforma a los mismos. Los aumentos del capital social en su parte variable, se efectuarán por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Al tomarse los acuerdos respectivos, la Asamblea General de Accionistas que decrete el aumento o cualquier Asamblea General de Accionistas posterior, fijará los términos o bases en los que deba llevarse a cabo dicho aumento, con la única formalidad de que el acta correspondiente sea protocolizada ante fedatario público sin necesidad de reformar los estatutos sociales, ni de inscribir la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Sociedad. De conformidad y sujeto a lo previsto en el Artículo 53 (cincuenta y tres) y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad podrá emitir acciones no suscritas que conserve en la tesorería de la Sociedad, para ser suscritas con posterioridad por el público. Salvo por los aumentos del capital social resultantes de la colocación de acciones propias adquiridas por la Sociedad en los términos de la Cláusula Novena de estos estatutos sociales, todo aumento de capital social deberá inscribirse en un Libro de Variaciones de Capital que a tal efecto llevará la Sociedad. Los aumentos de capital podrán efectuarse bajo cualquiera de los supuestos a que se refiere el Artículo 116 (ciento diecisésis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, mediante pago en efectivo o en especie, mediante capitalización de pasivos o reservas a cargo de la Sociedad o de cualesquier otras cuentas capitalizables del capital contable. En virtud de que los títulos de las acciones de la Sociedad no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en los casos de aumento de capital como resultado de capitalización de primas sobre acciones, capitalización de utilidades retenidas, capitalización de reservas de valuación o de reevaluación o de cualquier otra partida capitalizable. En los aumentos de capital mediante pago en efectivo o en especie o por capitalización de pasivos a cargo de la Sociedad, los accionistas tenedores de las acciones existentes liberadas y en circulación de la Sociedad tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de las que sean titulares, en la fecha de la Asamblea General de Accionistas en la que se apruebe el aumento de capital, dentro de la respectiva serie, durante un término de 15 (quince) días naturales computados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía o computados a partir de la fecha de celebración de la Asamblea en el caso de que la totalidad de las acciones en que se divide el capital social hubieren estado representadas en la misma. En el caso de aumentos de capital social mediante la capitalización de cuentas del capital contable, todos los tenedores de acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les corresponda sobre tales cuentas, a efecto de lo cual, en su caso, recibirán acciones de la clase o serie que la Asamblea General de Accionistas correspondiente determine. En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas hubieren gozado del derecho de suscripción preferente que se les otorga en esta Cláusula, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago, sin que sean objeto de oferta pública a través de algún intermediario colocador, en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto, en el entendido que el precio y demás términos al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Sociedad para suscripción y pago. En caso de que las acciones no fueran suscritas y pagadas, podrán permanecer en la tesorería de la Sociedad o bien serán canceladas, en ambos casos previa reducción del capital según lo determine la Asamblea de conformidad con la legislación aplicable. Los accionistas no tendrán el derecho de suscripción preferente a que se hace mención en esta Cláusula así como en el Artículo 132 (ciento treinta y dos) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en relación con acciones nuevas que se emitan o colocación de acciones de tesorería para (i) una fusión, o una combinación similar de la Sociedad, (ii) para la conversión de obligaciones, certificados bursátiles u otros valores convertibles en acciones de la Sociedad o como consecuencia de dicha conversión, (iii) para la colocación de acciones propias adquiridas en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital o en los términos y plazos que dispongan las disposiciones que resulten aplicables, (iv) para su oferta pública en México o en el extranjero en términos del Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores, la Cláusula Décima Segunda de estos estatutos sociales y demás disposiciones que resulten aplicables, en la medida señalada por la misma, y (v) un aumento de capital social mediante el pago en especie de las acciones que se emitan, o mediante la cancelación de pasivos a cargo de la sociedad. Con excepción a las disminuciones del capital social que resulten de la adquisición de acciones propias a que se refiere la Cláusula Novena anterior, el Artículo 56 (cincuenta y seis) de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que resulten aplicables, así como de los escenarios que se establecen específicamente en esta Cláusula Décima Segunda, el capital social únicamente podrá ser disminuido por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea el caso, con sujeción a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles y conforme a las siguientes reglas: Las disminuciones del capital social, en su parte fija, deberán ser resueltas por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas debiendo en este caso, reformar los estatutos, cumplir con lo ordenado por el Artículo 9 (nueve) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en los supuestos que dicha disposición establece, con excepción de las disminuciones del capital social que resulten de la adquisición de acciones propias a que se refiere la Cláusula Novena anterior. Las disminuciones del capital social, en su parte variable, salvo las que resulten de la adquisición de acciones propias a que se refiere la Cláusula Novena anterior, podrán ser realizadas por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, con la única formalidad de que el acta correspondiente sea protocolizada ante fedatario público sin necesidad de reformar los estatutos sociales, ni de inscribir la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Sociedad. Salvo por las disminuciones del capital social resultantes de la adquisición de acciones de la Sociedad realizadas en los términos de la Cláusula Novena de estos estatutos sociales, toda disminución del capital social deberá inscribirse en un Libro de Variaciones de Capital que para tal efecto llevará la Sociedad. El capital social podrá disminuirse para absorber pérdidas o para reembolsar aportaciones a los accionistas, así como para liberar a los accionistas de exhibiciones no realizadas en el caso de acciones que se encuentren pendientes de pago al momento de su emisión, o bien como resultado de la amortización y cancelación de acciones cuyo importe no haya sido íntegramente suscrito y pagado de conformidad con la Asamblea General de Accionistas que hubiere decretado su emisión, en cuyo caso no se requerirá de resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad o del Consejo de Administración, en el caso de que la Asamblea General de Accionistas le hubiere delegado expresamente la facultad. En ningún caso el capital social podrá ser disminuido a menos del mínimo legal, en caso de existir. Las disminuciones de capital para absorber pérdidas se efectuarán proporcionalmente entre todas las acciones representativas del capital social, sin que sea necesario cancelar acciones, en virtud de que éstas no expresan valor nominal. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, los accionistas tenedores de acciones representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, o títulos que las representen, no tendrán el derecho de retiro a que se refiere el Artículo 220 (doscientos veinte) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Sociedad podrá amortizar acciones con utilidades retributivas sin disminuir su capital social, para lo cual, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar lo previsto por el Artículo 136 (ciento treinta y seis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cumplirá con las siguientes reglas: (a) Cuando se amorticen acciones a todos los accionistas, la amortización se hará en tal forma que después de la amortización éstos tengan los mismos porcentajes respecto del capital social y participación accionaria que tenían inmediatamente antes de llevar a cabo la amortización de que se trate; (b) En el caso de acciones que coticen en una bolsa de valores, la amortización se llevará a cabo mediante la adquisición de las propias acciones en la bolsa de que se trate, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la Asamblea General de Accionistas correspondiente, la cual podrá delegar en el Consejo de Administración o en delegados especiales, la facultad de determinar el sistema, precios, términos y demás condiciones para ello. Una vez tomados los acuerdos correspondientes se publicará un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, donde se exprese el sistema seguido para el retiro de acciones, en su caso, el número de acciones que serán amortizadas; y (c) Los títulos que amparen las acciones amortizadas quedarán cancelados. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- Disposiciones en Materia de Cambio de Control. Definiciones.** Para los fines de esta Cláusula Décima Tercera, los términos que a continuación se indican tendrán el significado siguiente, en su forma singular y plural: "Acciones" significan cualesquier y todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad, cualquiera que sea su clase, serie, sub-serie o denominación, o cualquier título, valor, derecho (incluyendo opciones), o instrumento emitido o creado con base en, referencia a, o cuyo valor subyacente sean dichas acciones, incluyendo certificados de participación ordinarios, certificados de depósito o títulos de crédito respecto de las mismas, independientemente de la legislación que los rija o del mercado en el que estén colocados o se hubieren celebrado u otorgado, o que confiera algún derecho sobre dichas acciones o sea convertible en, o canjeable por, dichas acciones, incluyendo instrumentos y operaciones financieras derivadas, opciones, títulos optionales, y obligaciones convertibles. "Adquisición" tiene el significado previsto en el inciso (b) de esta Cláusula Décima Tercera. "Acuerdo de Voto" tiene el significado previsto en el inciso (b) de esta Cláusula Décima Tercera. "Afiliada" significa (i) con respecto a Personas que no son personas físicas, todas las Personas que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, Controlen, sean Controlados o se encuentren bajo el Control común de la primera Persona, y (ii) con respecto a personas físicas, significa cualquier cónyuge pasado, presente o futuro y cualesquier ascendientes o descendientes directos o indirectos, incluyendo padres, abuelos, hijos, nietos y hermanos. "Competidor" significa cualquier Persona dedicada, directa o indirectamente, por cualquier medio o a través de cualquier Persona,

vehículo o contrato, de manera preponderante como su principal actividad al negocio de desarrollo, adquisición, operación o administración de centros comerciales o que en cualquier otra forma participe preponderantemente como su principal actividad en dicho negocio. "Consorcio" significa el conjunto de Personas Morales, independientemente de la jurisdicción conforme a la cual estén constituidas o existan, vinculadas entre sí por una o más Personas físicas que, integrando o no un Grupo de Personas, tengan el Control de las primeras. "Control", "Controlar" o "Controlada" (incluyendo los términos "Controlando" "Controlado" y "baja el Control común") significa respecto de cualquier Persona, a través de una Persona o Grupo de Personas, independientemente de la jurisdicción conforme a la cual estén constituidas o existan, (i) la facultad de imponer, directa o indirectamente, por cualquier medio, resoluciones o decisiones o de votar o impedir que se tomen dichas resoluciones o decisiones, en cualquier sentido, en las Asambleas Generales de Accionistas o de Socios, los órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros administradores gerentes o sus equivalentes de dicha Persona; (ii) mantener la titularidad de cualquier clase de Acciones o derechos relacionados con las mismas que permitan directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) de las Acciones, de cualquier naturaleza, con derecho a voto de dicha Persona, y/o (iii) la facultad de dirigir, determinar, influir, vetar o impedir, directa o indirectamente, las políticas y/o decisiones del Consejo de Administración o de la administración, la estrategia, las actividades, las operaciones o las principales políticas de dicha Persona ya sea a través de la propiedad de Acciones, por contrato o convenio, escrito o verbal, o por cualquier otro medio, independientemente que dicho control sea aparente o implícito. "Grupo de Personas" significan las Personas, incluyendo Consorcios o Grupos Empresariales, que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, verbales o escritos, para tomar decisiones en un mismo sentido o actuar de manera conjunta. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un "Grupo de Personas": (i) las personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario, o los convivientes; y (ii) las Personas Morales, independientemente de la jurisdicción conforme a la cual estén constituidas, que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo Empresarial y la persona o conjunto de personas que tengan el control de dichas Personas Morales. "Grupo Empresarial" significa el conjunto de Personas Morales, independientemente de la jurisdicción conforme a la cual estén constituidas o existan, organizadas conforme a esquemas de participación directa o indirecta en el capital social o equivalente, vinculadas por contrato, o de cualquier otra forma, en las que una misma Persona Moral de cualquier tipo, mantenga el Control de dichas Personas Morales. "Influencia Significativa" significa la titularidad de derechos que permitan directa o indirectamente, ejercer el derecho de voto respecto de cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social de una Persona Moral. "Participación del 20%" significa la propiedad o tenencia individual o conjunta, directa o indirectamente, a través de cualquier Persona de cuando menos el 20% (veinte por ciento) del capital social o equivalente de una Persona Moral o de cualquier derecho que otorgue a dicha Persona o Personas la facultad de votar sobre el 20% (veinte por ciento) del capital social de una Persona Moral. "Persona" significa cualquier persona física, Persona Moral o cualquiera de las Subsidiarias o Afiliadas de las mismas, de cualquier naturaleza, como quiera que se denominen, tenga o no existencia jurídica, y conforme a la legislación de cualquier jurisdicción, o cualquier Consorcio, Grupo de Personas o Grupo Empresarial que actúen o pretendan actuar de una manera conjunta, concertada o coordinada para efectos de esta Cláusula. "Persona Moral" significa cualquier persona moral, sociedad, sociedad de responsabilidad limitada, compañía, asociación, co-inversión, asociación en participación, fideicomiso, organización no constituida o sin personalidad jurídica propia o autoridad gubernamental o cualquier otra forma de asociación económica o mercantil constituida conforme a la legislación de cualquier jurisdicción. "Personas Relacionadas" significan las Personas que, respecto de la Sociedad, se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes: (i) las Personas que tengan el Control o tengan Influencia Significativa en cualquier Persona Moral que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que la Sociedad pertenezca; así como los consejeros, administradores o los directivos relevantes de las Personas integrantes de dicho Consorcio o Grupo Empresarial; (ii) las Personas que tengan Poder de Mando respecto de una Persona que forme parte del Consorcio o Grupo Empresarial al que pertenezca la Sociedad; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario, los convivientes, y las personas que tengan parentesco por consanguinidad, por afinidad o civil hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios de, o copropietarios junto con las personas físicas mencionadas en dichos incisos con las que mantengan relaciones de negocio; (iv) las Personas Morales que sean parte del Consorcio o Grupo Empresarial al que pertenezca la Sociedad; y/o (v) las Personas Morales sobre las cuales alguna de las personas a las que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o Influencia Significativa. "Poder de Mando" significa la capacidad de hecho de influir de manera decisiva en los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas o sesiones del Consejo de Administración o en la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Persona Moral, o de las Personas Morales, que formen parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que dicha Persona Moral pertenezca o que ésta Control o en las que tenga una Influencia Significativa. Se presume que tienen poder de mando en una Persona Moral, salvo prueba en contrario, las Personas que se ubiquen en cualquiera de los supuestos siguientes: (i) Los accionistas o socios que tengan el Control de una Persona Moral o de las Personas Morales que formen parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que dicha Persona Moral pertenezca o que ésta Control o en las que tenga una Influencia Significativa; (ii) Los individuos que tengan vínculos con una Personas Moral o con las Personas Morales o que formen parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que dicha Persona Moral pertenezca o que ésta Control o en las que tenga una Influencia Significativa, a través de cargos vitalicios, honoríficos o con cualquier otro título análogo o semejante a los anteriores; (iii) Las Personas que hayan transmitido el Control de la Persona Moral o de las Personas Morales que formen parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que dicha Persona Moral pertenezca o que ésta Control o en las que tenga una Influencia Significativa, bajo cualquier título y de manera gratuita o a un valor inferior al de mercado o contable, en favor de individuos con los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, el cónyuge, la concubina o el concubinario, y (iv) Quienes instruyan a consejeros o directivos relevantes de la Persona Moral, o de las Personas Morales que formen parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que dicha Persona Moral pertenezca o que ésta Control o en las que tenga una Influencia Significativa en la toma de decisiones o en la ejecución de operaciones en una Persona Moral que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que dicha Persona Moral pertenezca o que ésta Control o en las que tenga una Influencia Significativa. "Subsidiaria" significa con respecto a cualquier Persona, cualquier sociedad u otra organización, respecto de la cual una Persona sea propietaria de la mayoría de las acciones o valores representativos de su capital social o participaciones con derecho a voto, o el Control de voto de dicha sociedad y/u organización, sea directa o indirectamente, o respectivamente de la cual una Persona tenga el derecho de designar a la mayoría de los miembros de su consejo de administración (órgano de administración equivalente) o a su administrador. (a) Autorización de Adquisición de Valores por el Consejo de Administración. Toda adquisición directa o indirecta de Acciones, conforme a cualquier título o esquema legal, que se pretenda realizar ya sea en una o varias operaciones o actos simultáneos o sucesivos relacionados de cualquier naturaleza jurídica, sin límite de tiempo entre sí, ya sea mediante una bolsa de valores o no, en México o en el extranjero, incluyendo operaciones estructuradas como fusiones, reorganizaciones corporativas, escisiones, consolidaciones, adjudicación o ejecución de garantías u otras operaciones o actos jurídicos similares, cualquiera de dichas operaciones una "Adquisición"; (b) por una o más Personas Relacionadas, Grupo de Personas, Grupo Empresarial o Consorcio, requerirá para su validez del acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración, cada vez que el número de Acciones que se pretenda adquirir, cuando se sumen a las Acciones que integren su tenencia previa de Acciones en la Sociedad, en su caso, de como resultado que el o los adquirentes sean titulares de un porcentaje en el capital social equivalente o mayor a 9.9% (nueve punto nueve por ciento). Una vez que se alcance dicho porcentaje, cualquier Adquisición posterior de Acciones por parte de cada una de dichas Personas Relacionadas, Grupo de Personas, Grupo Empresarial o Consorcio mediante la cual adquieran Acciones adicionales de la Sociedad que representen un 2% (dos por ciento) o más, deberá notificarse al Consejo de Administración de la Sociedad en el domicilio corporativo de la Sociedad (a través del Presidente del Consejo con copia para el Secretario no-miembro del Consejo). No se requiere ninguna autorización adicional para realizar dichas Adquisiciones subsecuentes (es decir, dichas Adquisiciones en exceso de las previamente aprobadas por el Consejo de Administración para alcanzar el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) del capital social) o celebrar Acuerdos de Voto hasta que el porcentaje de participación en el capital sea igual o mayor a una Participación del 20% (veinte por ciento), en el entendido que se deberán observar las referidas obligaciones de información al Consejo de Administración (a través de las notificaciones antes mencionadas). También se requerirá el acuerdo favorable del Consejo de Administración, previo y por escrito, para la celebración y eficacia de convenios, orales o escritos, independiente de su denominación o del título o clasificación que se les dé, como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, voto en bloque o de voto vinculado o en conjunto, o que ciertas Acciones, directa o indirectamente, se combinan o comparan de alguna otra manera; o para la realización de cualquier acto tendiente al o, que impliquen un cambio en el Control de la Sociedad o una Participación del 20% (veinte por ciento) en la Sociedad (cada uno, un "Acuerdo de Voto", y, en conjunto, los "Acuerdos de Voto"), en el entendido que no se considerará un Acuerdo de Voto estará permitido y no requerirá autorización del Consejo de Administración, cualquier acuerdo temporal entre accionistas que tenga como propósito el ejercicio de derechos de minoría establecidos en la legislación aplicable. En cualquier caso dichos Acuerdos de Voto (incluyendo los acuerdos temporales permitidos) deberán ser debidamente notificados y entregados a la Sociedad y su existencia será divulgada por la Sociedad a sus accionistas. Para estos efectos, la Persona que individualmente, o conjuntamente con la o las Personas Relacionadas de que se trate o bien, el Grupo de Personas, Grupo Empresarial o Consorcio que pretenda realizar cualquier Adquisición o celebrar cualquier Acuerdo de Voto, deberán cumplir con lo siguiente: 1. El o los interesados deberán presentar una solicitud de autorización por escrito a la consideración del Consejo de Administración. Dicha solicitud deberá ser dirigida y entregada, en forma fechada, al Presidente del Consejo de Administración, con copia al Secretario no-miembro del mismo, en el domicilio de la Sociedad. La solicitud mencionada deberá entregarse bajo protesta de decir verdad y deberá contener como mínimo la siguiente información: (i) en su caso, el número y clase o serie de Acciones de las que la o las Personas de que se trate y/o cualquier Persona Relacionada con la o las mismas o el Grupo de Personas, Grupo Empresarial o Consorcio (A) sea propietario o copropietario, ya sea directamente o a través de cualquier Persona o Persona Relacionada y/o (B) respecto de las cuales pretenda celebrar un Acuerdo de Voto; (ii) el número y clase o serie de Acciones que pretenda adquirir, mediante la Adquisición o que, en su caso, serán materia de cualquier Acuerdo de Voto; (iii) (A) el porcentaje que las Acciones a que se refiere el inciso (i) anterior representen del total de las Acciones emitidas por la Sociedad, y (B) el porcentaje que la suma de las Acciones a que se refieren los incisos (i) y (ii) anteriores representen del total de Acciones emitidas por la Sociedad, en el entendido que para dicho propósito podrá basarse en el número total de acciones reportadas por la Sociedad a la bolsa de valores en la que se cotizan sus acciones; (iv) la identidad, giro principal de negocios y nacionalidad de la o las Personas, Grupo de Personas, Consorcio o Grupo Empresarial que pretenda realizar la Adquisición o celebrar el Acuerdo de Voto de que se trata; en el entendido que si cualquiera de ellas es una Persona Moral, deberá especificarse la identidad y nacionalidad de cada uno de los socios, accionistas, fundadores, beneficiarios o cualquier equivalente, que finalmente, directa o indirectamente, tengan el Control de dicha Persona Moral; (v) las razones y objetivos por los cuales pretenda realizar una Adquisición o celebrar el Acuerdo de Voto de que se trata, mencionando particularmente si tiene la intención de adquirir, directa o indirectamente, (A) acciones adicionales a aquellas referidas en la solicitud de autorización; (B) una Participación del 20% (veinte por ciento), o (C) el Control de la Sociedad; (vi) si tiene participación directa o indirecta (y el monto y porcentaje de dicha participación) en el capital social o en la administración o operación de un Competidor o cualquier Persona Relacionada con un Competidor; o si tiene cualquier relación económica o de negocios con un Competidor o con cualquier Persona Relacionada con un Competidor, o si cualquiera de sus Personas Relacionadas son Competidores; (vii) si tiene la facultad de adquirir las Acciones o celebrar el Acuerdo de Voto de que se trate, de conformidad con lo previsto en estos estatutos sociales y en la legislación aplicable; de ser el caso, si está en proceso de obtener cualquier consentimiento o autorización, de qué Persona, y los plazos y términos en los que espera obtenerlo; (viii) el origen de los recursos económicos que pretenda utilizar para pagar el precio de las Acciones objeto de la solicitud; en el supuesto que los recursos provengan de algún financiamiento, el solicitante deberá especificar la identidad y nacionalidad de la Persona que le provea de dichos recursos y si dicha Persona es un Competidor o una Persona Relacionada con un Competidor; y la documentación que evidencie el acuerdo de financiamiento respectivo y los términos y condiciones de dicho financiamiento. El Consejo de Administración puede solicitar a la Persona que envíe dicha solicitud, según lo considere necesario para garantizar el pago del respectivo precio de compra y antes de conceder cualquier autorización de conformidad con lo anterior, evidencia adicional respectiva del acuerdo de financiamiento (incluyendo evidencia de que no existen condiciones en dicho acuerdo) o, la constitución o el otorgamiento de (A) finanzas, (B) fideicomiso de garantía; (C) carta de crédito irrevocable; (D) depósito o (E) cualquier otro tipo de garantía, por hasta una cantidad equivalente al 100% (cien por ciento) del precio de las Acciones que se pretenden adquirir o que sean materia de la operación o convenio de que se trate, designando a los accionistas, ya sea directamente o a través de la Sociedad, como beneficiarios; (ix) la identidad y nacionalidad de la institución financiera que actuaría como intermediario, en el supuesto de que la Adquisición de que se trata se realice a través de oferta pública; (x) de ser el caso, de tratarse de una oferta pública de compra, copia del proyecto o folleto informativo o documento similar que tenga la intención de utilizar para la adquisición de las Acciones o en relación con la operación o convenio de que se trata; completo a esa fecha, y una declaración respecto a si el mismo ha sido autorizado por o presentado para autorización de las autoridades competentes (incluyendo la Comisión Nacional Bancaria y de Valores); y (xi) un domicilio en la Ciudad de México, para recibir notificaciones, avisos en relación con la solicitud presentada. En los casos que el Consejo de Administración así lo determine, tratándose de información confidencial que todavía no pueda ser divulgada o por cualesquier otras razones justificadas, a juicio del Consejo de Administración, este último podrá, a su entera discreción, exceptuar el cumplimiento de uno o más de los requisitos antes mencionados al solicitante. 2. Dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que hubiera recibido la solicitud de autorización a que se refiere el párrafo 1 (uno) anterior, el Presidente y/o el Secretario deberá(n) convocar a una sesión del Consejo de Administración para considerar, discutir y resolver sobre la solicitud de autorización de que se trata. Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración deberán ser formuladas por escrito y enviadas de conformidad con las disposiciones de los presentes estatutos sociales. 2. El Consejo de Administración podrá solicitar a la Persona que pretenda realizar la Adquisición o celebrar el Acuerdo de Voto correspondiente, la documentación adicional y las aclaraciones que considere necesarias para analizar adecuadamente la solicitud; así como sostener cualesquier reuniones para resolver sobre la solicitud de autorización que le hubiere sido presentada; en el entendido que cualquier solicitud de esa naturaleza por parte del Consejo de Administración deberá ser desahogada por el solicitante dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que el Consejo de Administración así lo determine, tratándose de información confidencial que todavía no se considerara como final y completa, sino hasta que la Persona que pretenda realizar la Adquisición o celebrar el Acuerdo de Voto, presente toda la información adicional y haga todas las aclaraciones que el Consejo de Administración solicite. El Consejo de Administración estará obligado a resolver cualquier solicitud de autorización que se reciba en los términos de esta Cláusula de los estatutos sociales dentro del periodo de 90 (noventa) días naturales siguientes al envío de la solicitud o a la fecha en que la solicitud sea debidamente integrada de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior. El Consejo de Administración debe emitir una resolución aprobando o rechazando la solicitud. En cualquier caso, el Consejo de Administración actuará conforme a los lineamientos establecidos en el segundo párrafo del apartado (G) "Disposiciones Generales" siguiente y deberá justificar su decisión por escrito. 1. Para considerar válidamente instalada una sesión del Consejo de Administración, en primera o ulterior convocatoria, para tratar cualesquier asunto relacionado con cualquier solicitud de autorización o convenio a que se refiere esta Cláusula, se requerirá la asistencia de cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los integrantes del Consejo de Administración. 2. En el supuesto que el Consejo de Administración autorice la Adquisición de Acciones planteadas o la celebración del Acuerdo de Voto propuesto, y dicha Adquisición, Acuerdo de Voto o en general, dicha operación implique: (i) la adquisición de una Participación del 20% (veinte por ciento) o mayor, y/o (ii) un cambio de Control, adicionalmente a cualquier requisito de autorización establecido en esta Cláusula; la Persona o Grupo de Personas que pretenda(n) realizar la Adquisición o celebrar el Acuerdo de Voto, deberá(n) previo a la adquisición de las Acciones o celebración del Acuerdo de Voto, respectivo objeto de la autorización, llevar a cabo una oferta de compra por el 100% (cien por ciento) de las Acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior al precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración y presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o a la bolsa de valores de que se trate; o (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., publicado en cualquiera de los 365 (trescientos sesenta y cinco) días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquier Acciones, durante los 365 (trescientos sesenta y cinco días) días que precedan inmediatamente al envío de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración por la Persona que tenga la intención de realizar la Adquisición o celebrar el Acuerdo de Voto. En cada uno de dichos casos (incisos (i) al (iii) anteriores), se pagará una prima igual o mayor al 15% (quince por ciento) respecto del precio por Acción pagadero en relación con la Adquisición objeto de solicitud, en el entendido de 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. La oferta pública de compra a que se refiere esta Sección 2, deberá ser completada dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la fecha de la autorización del Consejo de Administración, en el entendido que dicho término puede extenderse por un periodo adicional de 60 (sesenta) días en el supuesto de que la obtención de las autorizaciones gubernamentales aplicables continúe pendiente en la fecha de expiración del plazo inicial antes referido. El precio que se pague por cada una de las Acciones será el mismo, con independencia de la clase o de la serie de Acciones de que se trate. En caso que el Consejo de Administración recibe, en o antes que hubiere concluido la Adquisición o la celebración del Acuerdo de Voto de que se trate, una oferta de un tercero, reflejada en una solicitud para realizar la Adquisición de al menos el mismo número de Acciones de que se trate, en mejores términos para los accionistas o tenedores de Acciones de la Sociedad, (incluyendo, en lo relativo al tipo y monto de la contraprestación respectiva), el Consejo de Administración tendrá la capacidad de considerar y, en su caso, autorizar dicha segunda solicitud, manteniendo en suspenso la autorización previamente otorgada (independientemente

de que la Asamblea General de Accionistas haya autorizado con anterioridad la Adquisición correspondiente a la primera solicitud), y sometiendo a consideración del propio Consejo de Administración ambas solicitudes, a efecto de que el Consejo de Administración apruebe la solicitud que considere conveniente, en el entendido que si el Consejo rechaza ambas ofertas, entonces enviará dichas ofertas a la Asamblea General de Accionistas de conformidad con el párrafo 8 siguiente, en el entendido además, que cualquier aprobación será sin perjuicio de la obligación de llevar a cabo una oferta pública de compra en términos de esta Cláusula y de la legislación aplicable. 1. Aquellas Adquisiciones de Acciones que no impliquen (i) la adquisición de una Participación del 20% (veinte por ciento), o (ii) un cambio de Control, podrán ser inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad, una vez autorizadas por el Consejo de Administración y consumadas en sus términos. Aquellas Adquisiciones o Acuerdos de Voto que impliquen (y) la adquisición de una Participación del 20% (veinte por ciento), o (z) un cambio de Control, podrán ser inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad hasta el momento en que la oferta pública de compra a que se refiere la sección 5 anterior hubiere concluido. 2. El Consejo de Administración podrá negar su autorización para la Adquisición solicitada o para la celebración del Acuerdo de Voto propuesto, en cuyo caso señalará al solicitante por escrito, las bases y razones de la negativa de autorización, pudiendo adicionalmente señalar los términos y condiciones conforme a los cuales estaría en posición de autorizar la Adquisición solicitada o la celebración del Acuerdo de Voto propuesto. El solicitante tendrá el derecho de solicitar y sostener una reunión con el Consejo de Administración o, en su caso, con un comité *ad-hoc* nombrado por el Consejo de Administración, para explicar, ampliar o aclarar los términos de su solicitud, así como de manifestar su posición mediante un documento por escrito que presente al Consejo de Administración. 3. En la medida en que el Consejo de Administración rechace una solicitud de aprobación de una Adquisición o un Acuerdo de Voto que implique (i) adquirir una Participación del 20% (veinte por ciento) o mayor, o (ii) un cambio de Control, el Secretario del Consejo de Administración estará obligado a convocar, en un período de 10 (diez) días naturales posteriores a dicho rechazo (o dentro de los 20 (veinte) días naturales previos a la extinción del plazo para que el Consejo de Administración resuelva sobre dicha solicitud), a una Asamblea General Ordinaria de Accionistas en la cual los accionistas de la Sociedad podrán, mediante el voto de la mayoría simple de las Acciones en circulación de la Sociedad, ratificar la decisión del Consejo de Administración o revocar dicha decisión, en cuyo caso, la resolución de los accionistas en dicha Asamblea General Ordinaria de Accionistas será definitiva y remplazará cualquier rechazo previo del Consejo de Administración. (b) Disposiciones Generales. Para los efectos de esta Cláusula Décima Tercera, se entenderá que son Acciones de una misma Persona, las Acciones de las cuales una Persona sea titular, sumadas a las Acciones (i) de que cualquier Persona Relacionada sea titular, o (ii) de que cualquier Persona Moral, sea titular cuando esa Persona Moral, sea Controlada por la Persona mencionada. Asimismo, cuando uno o más Personas pretendan adquirir Acciones de manera conjunta, coordinada o concertada, en un acto, serie o sucesión de actos, sin importar el acto jurídico que lo origine, se considerarán como una sola Persona para los efectos de esta Cláusula. El Consejo de Administración, considerando las definiciones contempladas en esta Cláusula Décima Tercera, determinará si una o más Personas que pretendan adquirir Acciones o celebrar Acuerdos de Voto deben ser consideradas como una sola Persona para los efectos de esta Cláusula; en el entendido que no se considerarán adquisiciones conjuntas, coordinadas o concertadas, las adquisiciones que realicen inversionistas de manera simultánea como parte de esfuerzos de mercado organizados o coordinados a través de casas de bolsa o intermediarios similares en torno a bloques de acciones. En dicha determinación, se podrá considerar cualquier información que de hecho o de derecho disponga el Consejo de Administración. En la evaluación que haga de las solicitudes de autorización a que se refiere esta Cláusula, el Consejo de Administración deberá tomar en cuenta los siguientes factores y cualesquier otros que estime pertinentes, actuando de buena fe y en el mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas y en cumplimiento de sus deberes de diligencia y lealtad de conformidad con la Ley del Mercado de Valores: (i) el precio ofrecido por el comprador potencial y el tipo de contraprestación planteada como parte de dicha oferta; (ii) cualesquier otros términos o condiciones relevantes incluidos en dicha oferta, incluyendo los términos de las condiciones a las que se encuentre sujeta dicha oferta, así como la viabilidad de la oferta y el origen de los fondos a ser utilizados en la Adquisición; (iii) la credibilidad, el negocio y la solvencia moral y reputación del comprador potencial; (iv) el efecto en la Sociedad de la Adquisición propuesta o del Acuerdo de Voto respecto del negocio de la Sociedad, incluyendo su posición financiera y operativa así como sus prospectos de negocio; (v) si la Adquisición o el Acuerdo de Voto de que se traten tendrá efectos respecto de la estrategia planteada, las inversiones o las operaciones futuras de la Sociedad; (vi) potenciales conflictos de interés (incluyendo los derivados de que la Persona que realice la solicitud sea un Competidor o Afiliada a un Competidor) en los casos en los que la Adquisición o el Acuerdo de Voto no versen sobre el 100% (cien por ciento) de las Acciones; (vii) las razones planteadas por el comprador potencial para realizar la Adquisición o celebrar el Acuerdo de Voto; y (viii) la calidad, exactitud y veracidad de la información proporcionada en la solicitud del comprador potencial. Si se llegaren a realizar Adquisiciones de Acciones o celebrar Acuerdos de Voto restringidos en la presente Cláusula, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración (o la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en los supuestos descritos anteriormente), las Acciones materia de dichas Adquisiciones o de los Acuerdos de Voto no otorgarán derecho alguno para votar en ninguna Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, lo que será responsabilidad del adquirente, grupo de adquirentes o partes del contrato, convenio o acuerdo correspondiente. Las Acciones materia de dichas Adquisiciones o Acuerdos de Voto que no hayan sido aprobadas por el Consejo de Administración (o la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en los supuestos descritos anteriormente) no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y la Sociedad no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el Artículo 290 (doscientos noventa) de la Ley del Mercado de Valores, por lo que no constituirá evidencia de la titularidad de las Acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las Asambleas de Accionistas, ni legitimarán el ejercicio de acción alguna, incluyendo las de carácter procesal. Las autorizaciones otorgadas por el Consejo de Administración conforme a lo previsto en esta Cláusula, dejarán de surtir efectos si la información y documentación con base en la cual esas autorizaciones fueron otorgadas no fuera o dejare de ser sustancialmente veraz, completa y/o legal. En caso de contraviniendo lo dispuesto en la presente Cláusula, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) la enajenación de las Acciones objeto de la Adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a (i) las Adquisiciones de Acciones que se realicen por vía sucesoria, ya sea por herencia o legado, o (ii) la Adquisición de Acciones por parte de la Sociedad, o por parte de los fideicomisos constituidos por la propia Sociedad, (iii) la afectación a un fideicomiso de control o entidad similar que realicen en cualquier momento en el futuro los accionistas de la Sociedad que hubieren tenido participación en el capital social de esta última inmediatamente antes a la Fecha de la Oferta Pública Inicial (como dicho término se define más adelante), o (iv) cualesquier acuerdo temporal entre accionistas que tenga como propósito que un bloque del 10% (diez por ciento) o más de las Acciones en circulación vote respecto de la elección de consejeros en cualquier Asamblea de Accionistas. Las disposiciones de esta Cláusula se aplicarán en adición a las leyes y disposiciones de carácter general en materia de adquisiciones de valores obligatorias en los mercados en que coticen las Acciones u otros valores que se hayan emitido en relación con éstas o derechos derivados de las mismas. En caso de que esta Cláusula se contradiga, en todo o en parte, a dichas leyes o disposiciones de carácter general, se estará lo dispuesto por la ley o las disposiciones de carácter general en materia de adquisiciones de valores obligatorias. Esta Cláusula se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Sociedad y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Sociedad, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero. Esta Cláusula sólo podrá eliminarse de los estatutos sociales o modificarse, mediante la resolución favorable de (i) hasta el tercer aniversario de la Fecha de la Oferta Pública Inicial, los accionistas que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de las Acciones en circulación en la fecha de que se trate, y (ii) en cualquier momento a partir del tercer aniversario de la Fecha de la Oferta Pública Inicial, los accionistas que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de las Acciones en circulación en ese momento. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- Derechos de Minoría.** Las convocatorias para Asambleas Generales de Accionistas, podrán ser hechas por el Consejo de Administración, el Secretario o el Presidente del Consejo de Administración o por cualquiera de los Comités de Auditorio o de Prácticas Societarias. Los Accionistas que representen por lo menos el 10% (diez por ciento) de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el Consejo de Administración o el Comité de Prácticas Societarias y/o el Comité de Auditorio, por conducto de su respectivo Presidente, convoque a una Asamblea General de Accionistas para discutir los asuntos que especificen en su solicitud, sin que el efecto sea aplicable el procedimiento señalado en el Artículo 184 (ciento ochenta y cuatro) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185 (ciento ochenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o el Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable. Asimismo, los Accionistas que representen por lo menos el 10% (diez por ciento) de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, podrán solicitar por escrito que se aplique por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el Artículo 199 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas Generales respecto de las cuales tengan derecho de voto, sin que resulte aplicable el porcentaje a que se refiere el Artículo 201 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- Convocatorias.** Las convocatorias para las Asambleas deberán publicarse en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía por lo menos con 15 (quince) días de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea. Desde el momento en que se publique la convocatoria respectiva, deberán estar a disposición de los accionistas, en las oficinas de la secretaría de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos relacionados con el Orden del Día de la Asamblea con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación, incluyendo los formularios a los que se refiere la fracción III del Artículo 49 (cuarenta y nueve) de la Ley del Mercado de Valores. Las convocatorias contendrán el Orden del Día en el cual no deberán aparecer asuntos generales y deberán estar firmadas por quien las expida en el concepto de que si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con la firma del Presidente, del Secretario o de cualquiera de los Secretarios suplentes, si hubiere más de uno. Las Asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el capital social estuviere totalmente representado en el momento de la votación. De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 178 (ciento setenta y ocho) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto o de la serie especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán para todos los efectos legales la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en Asamblea General o Especial, respectivamente, siempre que los accionistas las confirmen por escrito. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- Representación de los accionistas en la Asamblea.** Los accionistas podrán ser representados en las Asambleas por la persona o las personas que acrediten su personalidad mediante simple carta poder firmada ante dos testigos. Cuando los apoderados de casas de bolsa, fideicomisos, fondos, instituciones nacionales o extranjeras de crédito y/o cualquier entidad del sector financiero y/o del mercado de valores, pretendan asistir y ejercer el voto en las Asambleas a las que asistan, podrán acreditar su personalidad mediante poder otorgado en formularios elaborados por la propia Sociedad, que reúnan los requisitos siguientes: (i) Señalar de manera notoria la denominación de la Sociedad, así como el respectivo Orden del Día. (ii) Contener espacio para las instrucciones que señale el otorgante para el ejercicio del poder. La Sociedad deberá mantener a disposición de los intermediarios del mercado de valores a que se refiere el párrafo anterior, que acrediten contar con la representación de los accionistas de la propia Sociedad, en la forma y términos que señala la Ley del Mercado de Valores, con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha de la Asamblea General de Accionistas, los formularios de los poderes, a fin de que aquellos puedan llegar con oportunidad a sus representados. Los miembros del Consejo de Administración y los directivos relevantes de la Sociedad no podrán representar a ningún accionista en las Asambleas de Accionistas de la Sociedad. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- Libro de Actas de Asamblea.** Las actas de Asamblea serán elaboradas por el Secretario, se transcribirán en el libro respectivo y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea. **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA.- Plazo de Presentación.** La información a que se refiere la Cláusula anterior, deberá quedar terminada y ponerse a disposición de los accionistas, por lo menos 15 (quince) días naturales antes de la Asamblea que haya de discutirlos. Los accionistas tendrán derecho a que se les entregue una copia de los informes correspondientes. **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- Ejercicio Social.** Los ejercicios sociales durarán un año, y la fecha de su inicio y terminación serán fijadas por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con sujeción a las disposiciones fiscales relativas. En el caso de que la Sociedad se liquide o sea fusionada, su ejercicio social terminará anticipadamente en la fecha en que sea liquidada o fusionada. **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA.- Dividendos.** Los dividendos los decretará la Asamblea General Ordinaria de Accionistas y los pagos de dividendos se harán en los términos, días y lugares que determine la propia Asamblea, el Consejo de Administración o su Presidente, y que se darán a conocer por medio de aviso que se publique al menos en un diario de mayor circulación. Los dividendos no cobrados dentro de 5 (cinco) años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Sociedad. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el haber social por ellas representado. **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA.- Disolución.** La Sociedad será disuelta en cualquiera de los casos especificados en el Artículo 229 (doscientos veintinueve) la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Anexo D Avalúos comerciales elaborados por CBRE

Los avalúos de nuestras propiedades realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 podrán consultarse en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la siguiente dirección:

<http://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaTramite.aspx?param1=GKax%2fgsvm%2f8HOdu8sR43Fg%3d%3d¶m2=dFP1nH3Vbg9hziuiF8IrPw%3d%3d>