Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 59
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 61
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 63
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 64
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 66
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 68
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 71
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 74
[700002] Datos informativos del estado de resultados 75
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 76
[800001] Anexo - Desglose de créditos 77
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 80
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 81
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 82
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 92
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 96
[800500] Notas - Lista de notas 97
[800600] Notas - Lista de políticas contables 99
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 100

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

PLANIGRUPO Resultados Consolidados de Primer Trimestre de 2018

Ciudad de México, a 26 de abril de 2018 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores*: **PLANI)**, es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 42 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al primer trimestre del año 2018 (en lo sucesivo el "1T18").

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), o por sus siglas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards), y se expresan en millones de pesos mexicanos ("Ps." y/o "$").

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

Este documento contiene mediciones financieras que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se definen a continuación:

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

- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización.

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

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

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

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

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 1T18[1], de las cuales 780,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 1T17, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 27,000 m², representando 3.5% de incremento.

- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 1T18, se debe a la compra de dos propiedades durante el último trimestre de 2017, ubicadas en los municipios de Guadalajara y Zapopan, en el Estado de Jalisco.

- Al finalizar el 1T18, la tasa de ocupación fue del 94.2%. Esta ocupación es sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), el cual se encuentra en etapa de remodelación[2]. Al finalizar el 1T17, la tasa de ocupación fue de 93.8%. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 1T17 fue de 93.2%.

- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T18 fue de Ps. 145.2, un aumento del 5.0% comparado con el 1T17 que fue de Ps. 138.3.

- Al 31 de marzo de 2018, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 29 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos totales del Grupo, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 360.3 millones en el 1T18, lo que representa un incremento del 17.3% con respecto al 1T17.

- El NOI consolidado para el 1T18, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 287.7 millones, lo cual representa un incremento de 17.6% con respecto al 1T17.

- El EBITDA consolidado para el 1T18 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 233.0 millones, lo cual representa un incremento del 24.1% con respecto al 1T17.

- La deuda financiera consolidada al 31 de marzo de 2018 fue de Ps. 6,448.5 millones.

- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de marzo de 2018 fue de Ps. 6,740.0 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Por el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2018, PLANIGRUPO mantuvo un comportamiento positivo. Los ingresos totales correspondientes al 1T18 alcanzaron los Ps. 360.3 millones generando un incremento del 17.3%, respecto al mismo periodo del año inmediato anterior.

Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 287.7 millones generando un incremento del 17.6% con respecto al año anterior.

El EBITDA correspondiente al 1T18 alcanzo los Ps. 233.0 millones obteniendo un incremento del 24.1%, respecto al mismo periodo del año anterior.

Nuestros dos proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de dos plazas estabilizadas, nos han proporcionado un crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana aumentó durante el 1T18 a 94.2%.

Por otra parte, el número de visitantes de enero a marzo de 2018 en nuestros centros comerciales, fue de aproximadamente 29 millones.

Estos resultados continúan demostrando el buen desempeño financiero de PLANIGRUPO, así como la optimización operativa consolidada de recursos, como resultado de la internalización de la plataforma.

Atentamente

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 34 de los cuales operamos actualmente y 2 de los cuales también somos propietarios y están en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 34 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR Total de aproximadamente 780,000 m^2 y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m^2 [[3]]. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 1T18 contábamos con aproximadamente 1,950 contratos de arrendamientos, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1)Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidas por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo a NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la compañía.

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 1T18 y 1T17, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
Ingresos totales	**360,295**	**307,177**	**17.3%**
Estimación para cuentas incobrables	**(3,989)**	**(3,498)**	**14.0%**
Ingresos totales- netos	**356,306**	**303,679**	**17.3%**
NOI	**287,706**	**244,691**	**17.6%**
Margen de NOI	**80.7%**	**80.6%**	**0.1%**
EBITDA	**233,019**	**187,724**	**24.1%**
Margen de EBITDA	**65.4%**	**61.8%**	**3.6%**
FFO	**74,730**	**68,806**	**8.6%**
FFO Ajustado	**50,419**	**58,003**	**(13.1%)**

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

	2018*	2017*	Var. %
LTV	**42.4%**	**38.4%**	**4.0%**

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

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
NOI			
Ingresos por arrendamiento	356,999	303,801	17.5%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	3,296	3,376	(2.4%)
Estimación para cuentas incobrables	(3,989)	(3,498)	14.0%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(53,957)	(43,778)	23.3%
Costo de personal operativo	(14,643)	(15,210)	(3.7%)
NOI	**287,706**	**244,691**	**17.6%**
Margen de NOI	**80.7%**	**80.6%**	**0.1%**

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
EBITDA			
Ingresos totales	360,295	307,177	17.3%
Costos de operación	(59,079)	(48,900)	20.8%
Gastos de operación	(73,864)	(74,454)	(0.8%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(196,023)	150,149	(230.6%)
Utilidad de operación	31,329	333,972	(90.6%)
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	197,873	(149,022)	(232.8%)
Depreciación y amortización	3,817	2,774	37.6%
EBITDA	**233,019**	**187,724**	**24.1%**
Margen de EBITDA	**65.4%**	**61.8%**	**3.6%**

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

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
FFO			
(Pérdida) utilidad neta	(112,116)	163,564	(168.5%)
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	197,873	(149,022)	(232.8%)
Depreciación y amortización	3,817	2,774	37.6%
Valuación de instrumentos financieros	14,357	22,678	(36.7%)
Otros gastos, neto	7,165	2,365	203.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	(36,366)	26,447	(237.5%)
FFO	**74,730**	**68,806**	**8.6%**

FFO AJUSTADO

FFO	74,730	68,806	8.6%
CAPEX de Mantenimiento	(24,311)	(10,803)	125.0%
FFO ajustado	**50,419**	**58,003**	**(13.1%)**

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

.

2)Indicadores Operativos

	Marzo 31 2018	Marzo 31 2017	Var. %
Número de Propiedades en operación y estabilizadas	**34**	**32**	**6.25**
Área Bruta Rentable (ABR)	**763,544**	**736,983**	**3.60**
Ocupaciones [1]	**94.2%**	**93.8%**	**0.43**
Precio Promedio m²	**145.2**	**138.3**	**4.99**

[1] Incluye propiedades con participación controladora y no controladora, así como propiedades en remodelación.

2.1)Portafolio en Operación

Al 1T18, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 34 centros comerciales en operación y 2 en proceso de estabilización, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestros centros comerciales al finalizar el 1T18:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADAS[1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela[2]	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,979	6.5%	79%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,451	4.3%	97%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,850	4.5%	98%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.7%	98%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,785	3.7%	79%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.2%	99%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,643	3.3%	89%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,332	3.4%	98%

Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,983	5.1%	97%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	93%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	28,167	3.5%	81%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,191	3.3%	99%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,204	2.2%	94%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	95%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,439	2.8%	94%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	89%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	mayo-2013	18,774	2.4%	82%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.3%	98%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	90%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	81%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,271	2.0%	100%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.2%	100%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.2%	100%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.3%	98%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.3%	92%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	diciembre-2008	15,583	2.0%	91%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,343	1.7%	81%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.5%	99%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.4%	95%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	7,958	1.0%	98%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.3%	98%
Macroplaza Insurgentes[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	100%
Macroplaza Estadio[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	97%
Plaza Bella Frontera[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	85%

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye propiedades en proceso de estabilización.

[2] No incluye aproximadamente 15,000 m2 en remodelación de UVC.

[3] Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

2.2)Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

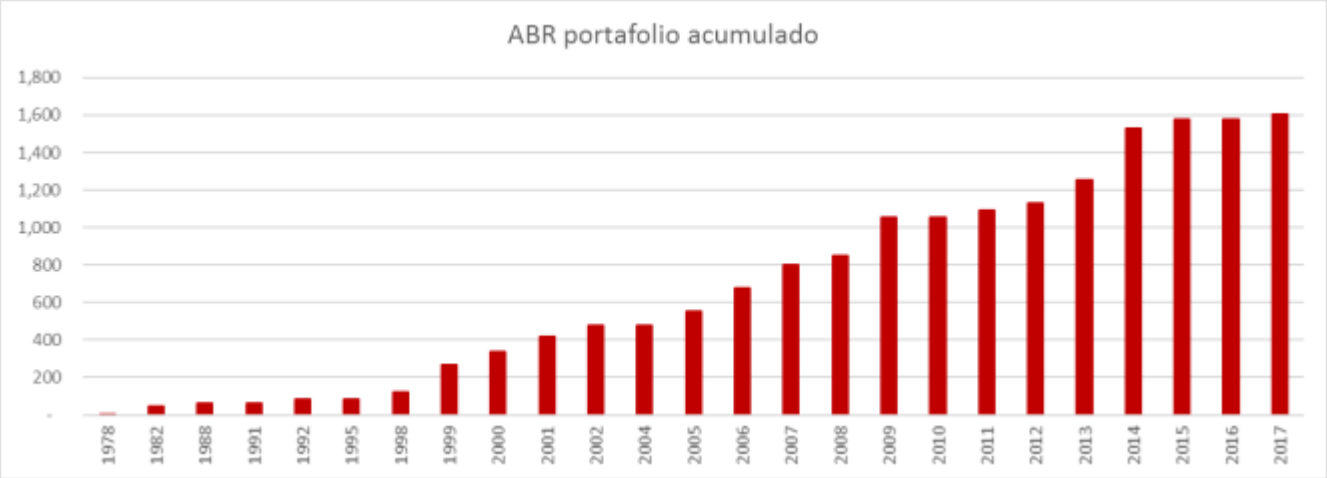
Al cierre del 1T18, los 34 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 780,000 m² de ABR[4]. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.

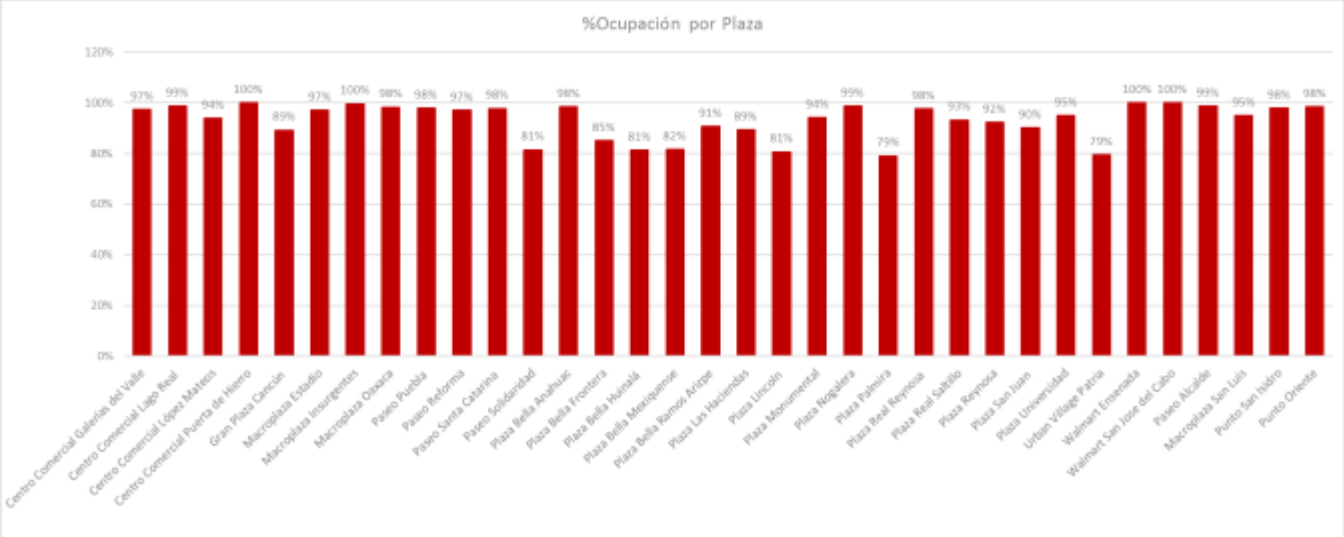
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad

2.3)Ocupación

Al 1T18, la tasa de ocupación fue del 94.2% sin considerar el centro comercial Urban Village Ciudadela el cual se encuentra en etapa de remodelación. Considerando el centro comercial mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 93.2%.

En las siguientes gráficas se pueden observar la evolución del ABR del portafolio de manera acumulada de nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, así como el porcentaje de ocupación por plaza.





2.4)Características de los Contratos de Arrendamiento[5]

Al 31 de marzo de 2018, contábamos con más de 1,950 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart[6] con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 24.9% y 18.3% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 34 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 21 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart y 6 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 13 centros comerciales y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes,

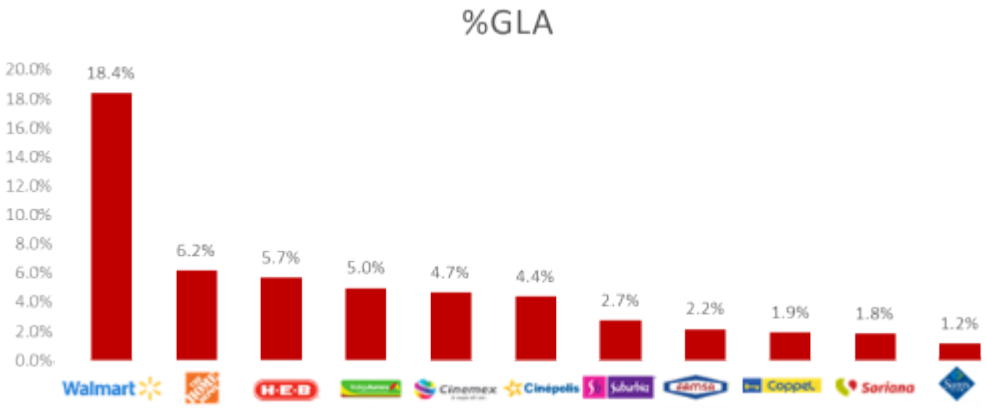
prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario. Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 1T18, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 3.5 años y con nuestras tiendas ancla era de 9.3 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 1T18.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T18 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2018(Ps.)	NOI 2018 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	17,840,808	5.48%	17,840,808	15,393,959
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	24,065,601	7.39%	24,065,601	18,640,274
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	17,781,243	5.46%	17,781,243	13,444,912
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	18,472,975	5.67%	18,472,975	14,920,428
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,757,350	3.30%	10,757,350	6,359,960
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	16,534,988	5.08%	16,534,988	13,769,285
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	17,945,005	5.51%	17,945,005	13,733,352
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	15,275,333	4.69%	15,275,333	12,615,679
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	17,802,792	5.47%	17,802,792	14,470,920
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	12,603,336	3.87%	12,603,336	9,992,681
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	10,517,767	3.23%	10,517,767	7,774,360
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	12,733,040	3.91%	12,733,040	9,906,469
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	8,917,452	2,74%	8,917,452	7,014,560
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	8,467,551	2.60%	8,467,551	5,975,946
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,343,090	2.26%	7,343,090	5,301,241
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	6,917,593	2.12%	6,917,593	4,691,675
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	6,243,007	1.92%	6,243,007	4,683,691
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	15,894,675	4.88%	15,894,675	12,847,129

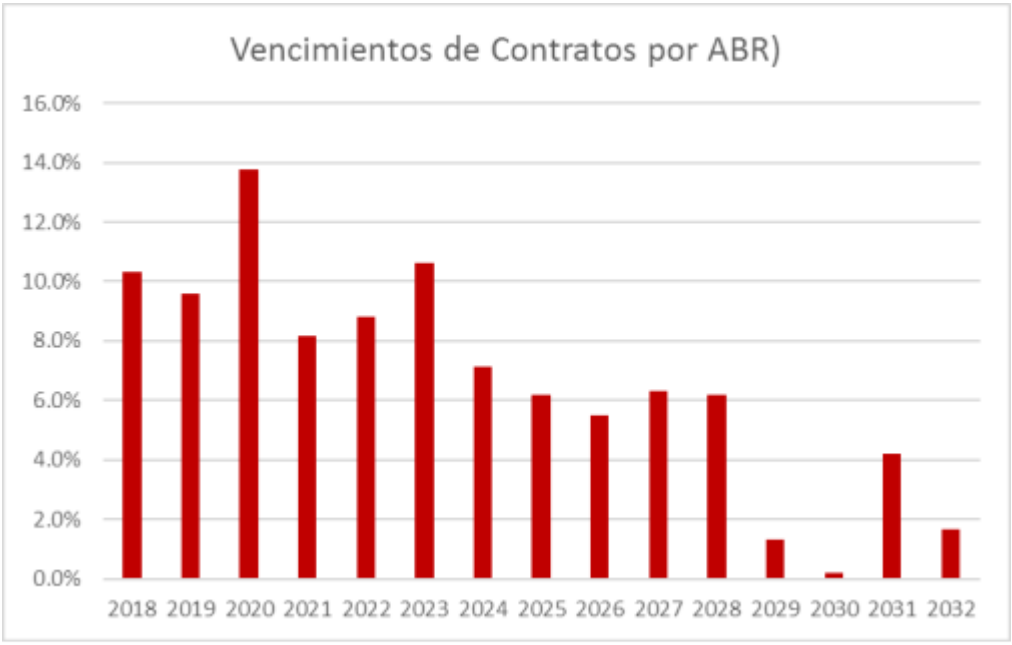
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,364,098	1.03%	3,364,098	2,503,613
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	3,900,681	1.20%	3,900,681	2,726,804
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	2,992,252	0.92%	2,992,252	2,310,798
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	4,978,554	1.53%	4,978,554	4,739,299
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,725,179	0.84%	2,725,179	2,603,932
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,281,950	1.62%	5,281,950	4,258,315
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,729,848	0.84%	2,729,848	2,340,972
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,170,599	1.59%	5,170,599	3,326,006
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,076,220	1.56%	5,076,220	3,865,560
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	9,369,425	2.88%	9,369,425	7,548,088
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,648,224	2.04%	6,648,224	5,341,365
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-2017	3,950,664	1.21%	3,950,664	3,197,410
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-2017	5,356,208	1.65%	5,356,208	4,343,289
Paseo Hipódromo[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	3,663,366	1.13%	3,663,366	1,433,694
Urban Village en Garza Sada [1]	Nuevo León	2015	2017	sep-15	14,260,133	4.38%	14,260,133	10,591,233
TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO					**325,581,007**	**100%**	**325,581,007**	**252,666,899**

[1] *Plazas en proceso de estabilización*

La siguiente gráfica muestra la distribución de los principales contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, como proporción de la superficie rentable total del portafolio en operación:



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 1T18:



2.5)Ingreso por rentas fijas

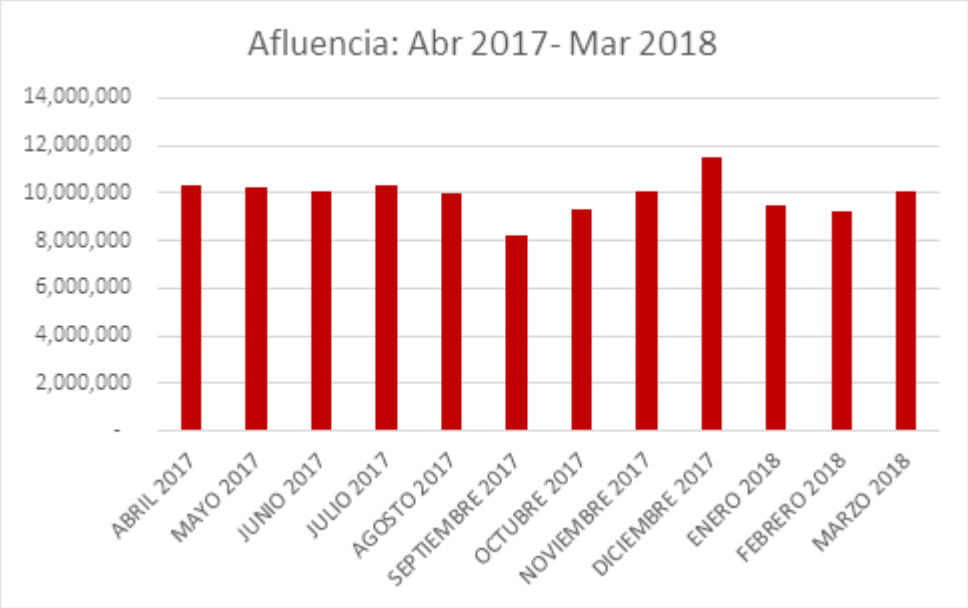
- Durante el 1T18, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 338.2 millones.

Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación no controladora ascendieron a Ps. 360.3 millones.

2.6)Gráfica relativa al número de visitantes

La afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados por el periodo comprendido de abril de 2017 a marzo de 2018 alcanzó aproximadamente los 111 millones de visitantes.

Durante el 1T18, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados alcanzó aproximadamente los 21 millones de visitantes.



2.7)Propiedades en proceso de estabilización

a)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 m^2 de terreno y aproximadamente 7,500 m^2 de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de marzo de 2018, hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 79% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en diciembre del 2017, por lo que se encuentra en proceso de estabilización.

b)Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por dos tiendas de autoservicio HEB y Lowe's, así como 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 m^2 de terreno y aproximadamente 26,500 m^2 de ABR. Al 31 de marzo de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 94% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en noviembre 2017, por lo que se encuentra en periodo de estabilización.

Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (1T18)	% Ocupación (4T17)	Avance de Obra[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	5,903	79%	79%	93%
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	26,437	46,300	24,825	94%	92%	96%

[1] *El Avance de Obra se refiere al avance de inversión, no al avance de construcción física.*

2.8)Adquisiciones recientes

c)Punto San Isidro

Punto San Isidro es un centro comercial de un nivel ubicado en la ciudad de Zapopan, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 20,700 m² de terreno y tiene aproximadamente 8,000 m² de ABR. Se encuentra anclado por la tienda de autoservicio Superama. Al 31 de marzo de 2018, cuenta con una ocupación del 98.0%.

d)Punto Oriente

Punto Oriente es un centro comercial de dos niveles ubicado en la ciudad de Guadalajara, en el Estado de Jalisco. Cuenta con aproximadamente 28,300 m² de terreno y tiene aproximadamente 19,000 m² de ABR. Se encuentra anclado por las tiendas de autoservicio Home Depot y Coppel, así como por un complejo de cines de Cinépolis. Al 31 de marzo de 2018, cuenta con una ocupación del 98.4%.

2.9)Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia Ult Trimestre	Anclas
Urban Village Patria[1]	Jalisco	2014	51,447	1,138,717	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Centro Comercial Galerías del Valle	Baja California	2014	34,451	875,153	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,850	379,630	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	2,471,095	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,785	669,014	Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	869,308	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,643	924,343	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anahuac	Nuevo León	2003	27,332	907,439	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2014	40,983	1,114,106	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	429,120	HEB y Cinemex
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	28,167	685,513	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2014	26,191	786,045	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	447,167	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	687,969	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	2014	22,439	644,948	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	703,214	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	280,676	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	864,944	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2015	7,473	ND	Cinépolis, Bodega Aurrerá y Home Depot*

Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,577	321,480	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2014	16,304	ND	Home Depot y Office Max
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2014	9,891	ND	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2014	9,939	ND	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	408,523	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	2014	10,745	ND	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe[2]	Coahuila	2008	15,583	215,385	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,343	230,163	Cassa Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	524,297	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	227,880	Walmart y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	7,958	ND	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,603	ND	Home Depot y Cinépolis
Macroplaza Insurgentes[3]	Baja California	2006	54,872	3,398,934	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio[3]	Michoacán	2011	17,511	619,315	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera[3]	Coahuila	2011	9,029	349,547	Bodega Aurrerá

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye aproximadamente 15,000 m2 en remodelación de UVC.

[2] En septiembre de 2016 dejo de ser una participación no controladora.

[3] Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

[4] No disponible (ND) dada la configuración de las entradas a la plaza.

EVENTOS RELEVANTES POR EL 1T18

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (6 de febrero de 2018)

PLANI Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre 2017

Ciudad de México, a 6 de febrero de 2018 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 42 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al cuarto trimestre (en lo sucesivo el "4T17") y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 (en lo sucesivo "2017").

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), o por sus siglas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards), y se expresan en millones de pesos mexicanos ("Ps." y/o "$").

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 813,700 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 4T17, de las cuales 780,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 4T16, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 27,000 m², representando 3.5% de incremento.

- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 4T17, se debe a la adquisición de

dos nuevas plazas estabilizadas en el Estado de Jalisco (Punto Oriente y Punto San Isidro).

✍Al finalizar el 4T17, la tasa de ocupación fue del 94.3%. Esta ocupación es sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), el cual se encuentra en etapa de remodelación. Al finalizar el 4T16, la tasa de ocupación fue de 93.9%. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 4T17 fue de 92.7%.

✍El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T17 fue de Ps. 142.0, un aumento del 2.0% comparado con el 4T16 que fue de Ps. 139.2.

✍Al 31 de diciembre de 2017, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 120 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, manteniendo el nivel de visitantes por año.

✍Continuamos invirtiendo en actividades de capex para recarpetear y actualizar las fachadas del estacionamiento de Macroplaza Insurgentes.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

✍Los ingresos totales consolidados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzaron Ps.1,235.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un incremento del 8.2% con respecto al año anterior.

✍Los ingresos totales, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 317.2 millones en el 4T17, lo que representa un incremento del 5.5% con respecto al 4T16.

✍El NOI consolidado respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2017, incluyendo nuestras plazas en las que tenemos participación no controladora, es por Ps. 981.1, lo cual representa un incremento de 8.5% con respecto al año anterior.

✍El NOI consolidado para el 4T17, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 256.4, lo cual representa un incremento de 8.0% con respecto al 4T16.

✍El EBITDA consolidado respecto al terminado el 31 de diciembre de 2017, alcanzó Ps. 753.7, lo cual representa un incremento de 9.4% con respecto al año anterior.

✍El EBITDA consolidado para el 4T17 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 208.4 millones, lo cual representa un incremento del 8.6% con respecto al 4T16.

✍La deuda financiera consolidada al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 6,408.8 millones.

✍La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 6,700.4 millones.

(3) Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía:

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de marzo de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2017, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. 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.

ii. Subsidiarias-

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de la Compañía y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;

- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se muestra a continuación:

	Participación %		
Compañía	**2018**	**2017**	**Actividad**
Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.	100	100	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	100	100	Inversión en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

	Participación %		
Compañía	**2018**	**2017**	**Actividad**
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S de R. L. de C. V.	100	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	-	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, (según corresponda) se muestra *en la hoja siguiente.*

	Participación %		
Vehículos	**2018**	**2017**	**Actividad**
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	56.19	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales

PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	56.19	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100.00	100.00	Sin actividad

***iii.*Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-**

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

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

La subsidiaria Fideicomiso Irrevocable Número 3095 (antes Fideicomiso Irrevocable Numero 306606) cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme a la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados". La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en compañías y fideicomisos asociados sobre los que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones, con los cambios a resultados, debido a que no está exenta de consolidación conforme la IFRS 10.

(c)Combinación de negocios-

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control. El control es el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se toman en

cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

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

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

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

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

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

(d)Instrumentos financieros-

i.Activos financieros no derivados-

La Compañía reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros, se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas.

***ii.*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, y que equivale a dos pagos mensuales de principal e intereses de los préstamos. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que estas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta al grupo.

iii. **Cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes y a partes relacionadas se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

iv. **Activos financieros a valor razonable con cambios a 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.

v. **Baja de activos financieros-**

La Compañía 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 de la Compañía se reconoce como un activo o pasivo por separado.

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**

La Compañía reconoce los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que la Compañía se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

La Compañía cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a largo plazo, cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas, honorario por desempeño inmobiliario y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, que incluyen las aportaciones realizadas por otros Tenedores y Fideicomitentes distintos a aquellos que participan en el capital social de la Compañía, desde la fecha de la adquisición de negocios; 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 un valuador independiente.

Los 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 por el honorario por desempeño inmobiliario y 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 no financieros no derivados-**

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y sólo 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 reconocen en resultados.

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 consolidado cuando, y solamente cuando, la Compañía 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.

(e)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.

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

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

(g)Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos 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 menores de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los pagos anticipados a largo plazo incluyen un monto de $18,420 de anticipo para emisiones subsecuentes.

(h)Propiedades de inversión-

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

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

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

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

i.Reconocimiento y medición-

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

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

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

***ii.*Depreciación y amortización-**

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

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base a su vida útil estimada al igual que los activos propios o, si la vida es menor, en el plazo de arrendamiento correspondiente. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el período más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

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

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones	33%
Equipo de cómputo	30%
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, sobre una base prospectiva.

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

(j)Activos intangibles-

i.Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios (marcas)-

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

***ii.*Baja de activos intangibles-**

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

(k)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 capital, 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.

***ii.*Activos financieros medidos a costo amortizado**

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos, partidas por cobrar y de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento) tanto a nivel específico como colectivo.

Todas las partidas por cobrar e instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento individualmente significativos son evaluados 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 la Compañía 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 sobre 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 partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. 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-**

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, distintos a activos por impuestos diferidos, se revisan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor de recuperación del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en la Compañía 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.

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.

(l)Provisiones-

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

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

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

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

Las provisiones a largo plazo corresponden a una provisión por contraprestación contingente derivada de las adquisiciones de Punto San Isidro y Punto Oriente.

(m)Honorario por desempeño inmobiliario-

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

(n)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

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

***ii.*Otros beneficios a empleados de largo plazo-**

La obligación neta de la Compañía relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo que no correspondan a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y el valor razonable de cualquier activo relacionado es descontado.

La tasa de descuento es la tasa de rendimiento a la fecha del balance de bonos con calificación de crédito AA que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones de la Compañía y están denominados en la misma moneda en que se espera pagar los beneficios.

El cálculo es realizado usando el método de la unidad de crédito proyectada. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida en resultados en el período que corresponda.

***iii.* Beneficios por terminación-**

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

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

iv. **Acuerdos de pagos basados en acciones-**

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Compañía se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Compañía de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Compañía revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Para la transacción de pagos basados en acciones liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, la Entidad reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

(o)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.

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

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

diferentes a efectivo.

(q)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, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

***ii.*Ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales-**

Hasta el 29 de junio de 2016, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales se reconocían en los resultados del año con base en las tasas contractuales, cuando se prestaban los servicios; a partir de la OPI, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales son eliminados en la consolidación

***iii.*Ingresos por administración de plazas y servicios de administración-**

Hasta el 29 de junio de 2016, los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocían en los resultados del año a las tasas contractuales (2% al 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias); en la medida en que se incurrían los servicios proporcionados y los gastos directos, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad¸ a partir de la OPI, los ingresos administración de plazas y servicios de administración son eliminados en la consolidación.

***iv.*Comisiones por comercialización-**

Consiste en ingresos generados, hasta la fecha de la OPI, por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que la Compañía celebra por cuenta de los propietarios, que van del 8.5% al 3% del total de ingreso por renta acordada. Se reconocen 20% a la firma del contrato y 80% cuando la primera renta se genera; a partir de la OPI, estas comisiones son eliminadas en consolidación.

***v.* Ingresos por contratos de servicios de construcción-**

Los ingresos provenientes de contratos de servicios de construcción, hasta la fecha de la OPI, se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato. La etapa de avance para la terminación del contrato se determina como se muestra a continuación.

Contratos de construcción-

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado confiablemente, los ingresos y los costos asociados con el mismo se reconocen con referencia al grado de avance para la terminación de la actividad del contrato al final del período, valuados con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total de los costos estimados del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del grado de avance para la terminación del contrato. Las variaciones en los trabajos del contrato, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que su importe se pueda valuar confiablemente y su cobro se considere probable.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no pueda ser estimado confiablemente, los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los costos incurridos serán recuperables. Los costos del contrato se reconocen como gastos del período en que se incurren.

Cuando es probable que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos del contrato, la pérdida estimada se reconoce inmediatamente como gasto.

Cuando los costos incurridos hasta la fecha menos los beneficios y las pérdidas reconocidos exceden las facturaciones parciales, el excedente se muestra como un saldo por cobrar a clientes. En los contratos cuya facturación exceda a los costos incurridos hasta la fecha menos los beneficios y las pérdidas reconocidos, el excedente se muestra como un pasivo a favor de los clientes por contrato. Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en consolidación.

Obra ejecutada no estimada-

Hasta el 29 de junio de 2016, las cantidades a cargo o a favor de los clientes, relativas a los proyectos, se reconocen como activos y pasivos circulantes, según el caso, sin compensar los saldos entre estas cuentas. Estas cantidades incluyen los cobros realizados, los costos incurridos y las utilidades y pérdidas reconocidas. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en consolidación.

Fondos de garantía-

Hasta el 29 de junio de 2016, los fondos de garantía representan retenciones efectuadas por los clientes, las cuales serán devueltas a la Compañía una vez que sea entregada la obra a plena satisfacción del cliente. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en la consolidación.

(r)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.

La Compañía como arrendatario:

Por el año que inicia el 1º de enero de 2018, el Grupo ha adoptado en forma anticipada los lineamientos

de la NIIF 16 "Arrendamientos", que reemplaza a las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos", la CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento", la SIC-15 "Arrendamientos Operativos - Incentivos" y la SIC 27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento".

Los activos que califican bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de situación financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento.

Los pagos relacionados con arrendamientos operativos son reconocidos como un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Compañía para los costos por préstamos.

Existen excepciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor.

i. Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

Conforme a la NIIF 16, el Grupo puede escoger si:

- Aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos; o
- Aplicar la solución práctica y no reevaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

El Grupo ha optado por aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador. No existen contratos en los que exista un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

(s)Transacciones en moneda extranjera-

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

(t)Costos e ingresos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por

intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

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

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

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

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

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

***i.*Impuestos a la utilidad sobre base legal-**

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

***ii.*Impuestos a la utilidad diferidos-**

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y

leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

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

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

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

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

En materia de IVA, la entidad fiduciaria tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los fideicomisarios, o bien, cada fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

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

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

(v)Concentración de negocio y crédito-

Hasta el 28 de junio de 2016, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales, administración de plazas y servicios de administración, contratos de servicios, comisiones por arrendamiento y contratos de construcción, provinieron sustancialmente de partes relacionadas. A partir del 29 de junio de 2016, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales, administración de plazas y servicios de administración, contratos de servicios, comisiones por arrendamiento y contratos de construcción, provinieron de compañías asociadas, ya que los ingresos que anteriormente se recibían de partes relacionadas han sido eliminados en la consolidación de estados financieros, debido que esas entidades son ahora subsidiarias de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.

(w)Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos

elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(x)Información por segmentos-

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

(y)Capital social-

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

(z)Utilidad por acción-

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

(aa) Estado de flujos de efectivo-

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo incluyendo aquéllos asociados con actividades de inversión o de financiamiento. Adicionalmente la Compañía ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión.

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

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 43 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales (de los cuales 2 se encuentran en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 34 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 34 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 780,000 m^2 y conjuntamente con nuestras dos propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m^2 [7], el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

Incluye aproximadamente 15,000 m^2 en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m^2 de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada, los cuales se encuentran en proceso de estabilización.

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

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario 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 oportunidades que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. 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.

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

PLANIGRUPO es una compañía con un modelo de negocio totalmente internalizado, que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de desarrollo de los proyectos en centros comerciales y que genera ingresos adicionales, tales como publicidad y otros servicios por parte de terceros. Nuestra estructura de Sociedad Anónima Bursátil y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Los dos pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio de 34 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 94.2%[8], generando un NOI durante el 1T18 de Ps. 287.7 millones proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales.

- Segundo, nuestros 2 proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de 2 plazas estabilizadas, nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos tres semestres.

No incluye aproximadamente 15,000 m^2 en remodelación de UVC. No incluye plazas en proceso de estabilización.

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

FACTORES DE RIESGO Y LIMITE DE RESPONSABILIDAD

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar algún riesgo e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "planeamos", "esperamos", "probablemente" y otras expresiones similares podrían ser interpretados como previsiones o estimados. PLANIGRUPO advierte a los lectores que las declaraciones y o estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de PLANIGRUPO implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de PLANIGRUPO. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de PLANIGRUPO a la fecha del presente documento. PLANIGRUPO se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni PLANIGRUPO, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Nuestros estados consolidados de resultados se integran por los siguientes rubros:

- ***Ingresos.*** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas 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 y gastos de operación.*** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, estimación para cuentas incobrables, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.

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

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

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

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

Resultados de Operaciones

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 31 marzo de 2018 y 2017

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 fueron de Ps. 343.2 millones en comparación con los Ps. 286.8 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2017, lo cual representa un aumento del 19.6%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 56.1 millones en ingresos por arrendamiento durante el 1T18, así como un incremento de Ps. 0.3 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de Ps. 135.5 millones por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018, en comparación con los Ps. 122.6 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 10.5%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 13.0 millones derivada de las plazas que iniciaron operaciones en el último trimestre de 2017, una disminución en Ps. 4.8 millones en sueldos y salarios, así como una disminución de Ps. 6.4 millones en gastos generales, debido a eficiencias obtenidas principalmente en los costos y gastos de oficina y otros gastos generales.

Otros (gastos) ingreso, neto

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 fue un gasto de Ps. 214.3 millones en comparación con un ingreso de Ps. 127.8 millones por el mismo periodo del año anterior. Esta disminución en los otros ingresos obtenidos se atribuyó principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto al incremento en el valor razonable que se tuvo en 2017, derivado de avalúos practicados por terceros independientes.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió en Ps. 158.3 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de marzo de 2018, en comparación con los Ps. 130.89 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento del 21.0%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses atribuibles a la deuda adicional que adquirimos en relación con el desarrollo y adquisición de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses que han impactado a los créditos nuevos y a los previamente contratados.

(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo

La pérdida neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018 fue de Ps. 112.1 millones, en comparación con la utilidad neta por Ps. 163.6 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una disminución de 168.5%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

A continuación, se muestra la información relativa a los estados consolidados intermedios de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, respectivamente.

Estados consolidados intermedios de resultados
Períodos de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

		Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de marzo de 2017	Variación %
Ingresos por:				
Rentas	$	338,152	282,071	19.9%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento		5,004	4,743	5.5%
Total de Ingresos		**343,156**	**286,814**	**19.6%**
Costos y gastos de operación:				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad		(56,544)	(43,573)	29.8%
Estimación de cuentas incobrables		(3,989)	(3,498)	14.0%
Gastos de administración inmobiliarios		(5,122)	(5,122)	0.0%
Sueldos y salarios		(49,331)	(44,499)	10.9%
Depreciación y amortización		(3,817)	(2,774)	37.6%
Gastos generales		(16,731)	(23,165)	(27.8%)
Total de costos y gastos de operación		**(135,534)**	**(122,631)**	**10.5%**
Otros (gastos) ingresos:				
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión		(216,173)	126,509	(270.9%)
Otros ingresos, neto		1,842	1,317	39.8%
Total de otros (gastos) ingresos		**(214,331)**	**127,826**	**(267.7%)**
(Pérdida) utilidad de operación		**(6,709)**	**292,009**	**(102.3%)**
(Costos) ingresos financieros:				
Gasto por intereses		(152,299)	(116,922)	30.3%
Ingreso por intereses		8,771	8,589	2.1%
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(14,357)	(22,189)	(35.3%)
Pérdida en cambios, neta		(453)	(306)	48.0%
Costo financiero, neto		**(158,338)**	**(130,828)**	**21.0%**
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable		30,553	36,989	(17.4%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		**(134,494)**	**198,170**	**(167.9%)**
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal		(13,988)	(8,159)	71.4%
Diferidos		36,366	(26,447)	(237.5%)
Total impuestos a la utilidad		**22,378**	**(34,606)**	**(164.7%)**
(Pérdida) utilidad neta consolidada	**$**	**(112,116)**	**163,564**	**(168.5%)**
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Accionistas de la compañía		(108,565)	121,525	(189.3%)
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		(2,190)	22,159	(109.9%)
Participación no controladora		(1,361)	19,880	(106.8%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	**$**	**(112,116)**	**163,564**	**(168.5%)**

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

Estados de Situación Financiera

Estados de situación financiera consolidados
al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017
(En miles de pesos)

		Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Variación %
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	334,645	330,627	1.2%
Cuentas por cobrar, neto		22,144	26,122	(15.2%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		280,758	259,048	8.4%
Pagos anticipados		177,094	182,548	(3.0%)
Total de activo circulante		**814,641**	**798,345**	**2.0%**
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión		12,166,673	12,366,520	(1.6%)
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto		74,639	75,097	(0.6%)
Derechos de uso de arrendamiento		18,130	-	100.0%
Otras inversiones permanentes		560,661	534,995	4.8%
Impuestos a la utilidad diferidos		199,950	199,950	0.0%
Instrumentos financieros derivados		33,896	48,253	(29.8%)
Otros activos no circulantes, neto		43,863	47,562	(7.8%)
Pagos anticipados		18,420	18,420	0.0%
Efectivo restringido		110,245	107,071	3.0%
Total de activo no circulante		**13,226,477**	**13,397,868**	**(1.3%)**
Total del activo	**$**	**14,041,118**	**14,196,213**	**(1.1%)**

Estados de situación financiera consolidados
al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017
(En miles de pesos)

		Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Variación %
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante:				
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	$	108,927	101,076	7.8%
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		81,338	95,244	(14.6%)
Impuestos, provisiones y gastos acumulados		135,884	164,696	(17.5%)
Participación de los trabajadores en la utilidad		1,069	93	1043.9%
Anticipos de rentas		16,057	16,057	0.0%
Impuestos a la utilidad		13,988	3,544	294.7%
Total de pasivo circulante		**357,263**	**380,710**	**(6.2%)**
Pasivo no circulante:				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		6,339,574	6,307,760	0.5%
Honorario por desempeño inmobiliario		235,481	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos		511,219	547,582	(6.6%)
Ingresos por realizar		33,598	37,582	(10.6%)
Depósitos en garantía		80,617	80,617	0.0%
Obligaciones por beneficios al retiro		692	692	0.0%
Provisiones a largo plazo		25,872	25,874	(0.0%)
Arrendamientos por pagar		17,789	-	(0.0%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		1,198,847	1,215,901	(1.4%)
Total de pasivo no circulante		**8,443,689**	**8,451,486**	**(0.1%)**
Total del pasivo		**8,800,952**	**8,832,196**	**(0.4%)**
Capital contable:				
Capital Social		4,253,709	4,253,709	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones		14,223	14,223	0.0%
Utilidades retenidas		475,873	596,174	(20.2%)
Capital neto atribuible a la participación controladora		**4,743,805**	**4,864,106**	**(2.5%)**
Participación no controladora		**496,361**	**499,911**	**(0.7%)**
Total de capital contable		**5,240,166**	**5,364,017**	**(2.3%)**
Total del pasivo y capital contable	**$**	**14,041,118**	**14,196,213**	**(1.1%)**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
al 31 de marzo de 2018 y 2017
(en miles de Pesos)

		Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de marzo de 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo	$	(112,116)	163,564
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión		216,173	(126,509)
Depreciación y amortización		2,545	2,774
Amortización derechos de arrendamiento		1,272	-
Pagos basados en acciones		-	29
Impuestos a la utilidad		(13,988)	34,606
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes		(30,553)	(36,989)
Intereses a favor		(8,771)	(8,589)
Efecto en valuación de instrumentos financieros		14,357	22,189
Intereses a cargo		152,299	116,921
Subtotal		**221,218**	**167,996**
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales		(7,758)	(31,884)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto		(21,710)	(19,307)
Pagos anticipados		5,454	(9,325)
Otros activos no circulantes, neto		3,703	(1,361)
Cuentas por pagar y provisiones		(13,906)	625
Impuestos y gastos acumulados		(28,812)	22,299
Impuestos a la utilidad pagados		(3,544)	(44,607)
Otros pasivos no circulantes		(4,622)	5,400
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		**150,023**	**89,836**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
al 31 de marzo de 2018 y 2017
(en miles de Pesos)

	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de marzo de 2017
Actividades de inversión:		
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes	4,887	-
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(1,344)	(1,672)
Adquisición de propiedades de inversión	(16,325)	(69,063)
Intereses cobrados	8,771	8,589
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(4,011)**	**(62,146)**
Actividades de financiamiento:		
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes	(19,923)	(89,101)
Préstamos obtenidos	29,100	88,744
Pagos del principal de préstamos	(9,776)	(116,922)
Intereses pagados	(138,221)	(18,011)
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(43,694)
Efectivo restringido	(3,174)	(2,534)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	**(141,994)**	**(181,518)**
(Incremento neto) disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**4,018**	**(153,828)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	**330,627**	**700,088**
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo **$**	**334,645**	**546,260**

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

Tenemos intención de continuar cubriendo nuestros requerimientos de liquidez de corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por arrendamiento, libres de gastos operativos, en general nos darán entradas de flujo de efectivo para cumplir con gastos generales, administrativos y financiar distribuciones.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten primordialmente en fondos para pagar por el desarrollo o redesarrollo de proyectos, renovaciones, ampliaciones, adquisiciones de propiedad y otros gastos de capital no recurrentes que deben hacerse periódicamente. Nuestra intención a futuro es cubrir nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo a través de varias fuentes de recursos, incluyendo financiamientos a través de deuda y, en su caso, de ofertas de capital. Esperamos que cualquier deuda en la que incurramos, contenga las obligaciones de no hacer habituales, incluyendo disposiciones que puedan limitar nuestra capacidad para incurrir en deuda adicional, limitaciones al otorgamiento de otras hipotecas o garantías o limitaciones para transmitir ciertos activos, comprar o adquirir inmuebles adicionales, cambiar la conducción de nuestro negocio o hacer préstamos o dar anticipos, para celebrar cualquier fusión, consolidación con, o adquirir el negocio, activos o capital de cualquier tercero.

No hemos establecido restricciones con nuestras subsidiarias para que nos transfieran recursos ni tenemos conocimiento de alguna tendencia, compromiso o acontecimiento conocido que pueda o vaya a afectar significativamente nuestra liquidez, resultados de operación o condición financiera.

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 PLANIGRUPO, no es significativo. Al 31 de marzo de 2018, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 33.9 millones, una cifra equivalente al 0.2% de nuestros activos totales, equivalentes al 0.4% de nuestros pasivos totales, equivalente al 0.6% de nuestro capital total.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo de 2018 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de marzo de 2018, nuestra liquidez era de Ps. 814.6 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.8% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de marzo de 2018.

Deuda

Al 31 de marzo de 2018, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,448.5 millones, del monto total de la deuda, al 1T18, Ps. 108.9 millones era deuda a corto plazo y Ps. 6,339.6 millones deuda a largo plazo.

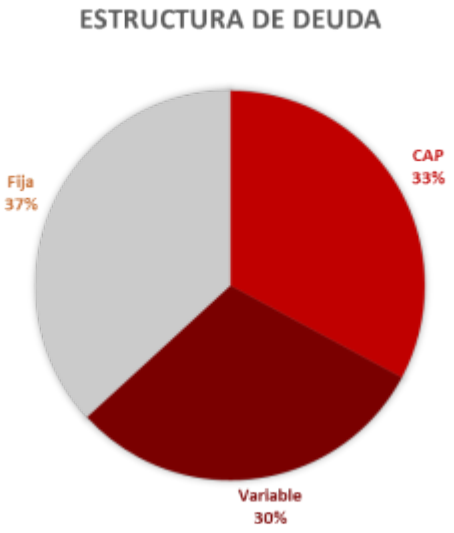
El LTV de PLANIGRUPO al 1T18 es de 43.6%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 1T18, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora fue de 42.4%.

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

Al 31 de marzo de 2018, el 31.9% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.1% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 31 de marzo de 2018, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora es de Ps. 6,740.0 millones, de los cuales el 30.5% corresponde a una tasa de interés variable, el 32.5% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 36.9% tasa de interés fijo.



Inversiones de Capital

Por el periodo concluido al 31 de marzo de 2018, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 16.3 millones, que consistieron principalmente en el desarrollo de dos proyectos, inversiones por mantenimiento y el redesarrollo de una de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros 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.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de marzo de 2018, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares es poco significativa mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación estaban denominados en Pesos.

Cobertura de Analistas

Consultora 414, S.A. de C.V.
Ariel Fischman

af@414capital.com

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Primer Trimestre de 2018

Fecha: Viernes 27 de abril de 2018

Hora: 11:00 A.M. (Hora del Centro, Cd. de México) /12:00 P.M. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación

México: Tel: + 1 (334) 323 - 7224

Estados Unidos / Internacional: Tel: +1 (334) 323 - 7224

Código de acceso: PLAN (tono de voz)

Control interno [bloque de texto]

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

Este documento contiene mediciones financieras que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se definen a continuación:

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

- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización.

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

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

- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor ("loan to value") es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar el ratio de un préstamo en relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor

que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Este ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta *entre* el valor de los activos totales.

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

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

3)Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidas por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo a NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la compañía.

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 1T18 y 1T17, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
Ingresos totales	**360,295**	**307,177**	**17.3%**
Estimación para cuentas incobrables	**(3,989)**	**(3,498)**	**14.0%**
Ingresos totales- netos	**356,306**	**303,679**	**17.3%**
NOI	**287,706**	**244,691**	**15.9%**
Margen de NOI	**80.7%**	**80.6%**	**0.1%**
EBITDA	**233,019**	**187,724**	**24.1%**
Margen de EBITDA	**65.4%**	**61.8%**	**3.6%**
FFO	**74,730**	**68,806**	**8.6%**
FFO Ajustado	**50,419**	**58,003**	**(13.1%)**

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

.

	2018*	2017*	Var. %
LTV	**42.4%**	**38.4%**	**4.0%**

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

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
NOI			
Ingresos por arrendamiento	356,999	303,801	17.5%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	3,296	3,376	(2.4%)
Estimación para cuentas incobrables	(3,989)	(3,498)	14.0%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(53,957)	(43,778)	23.3%
Costo de personal operativo	(14,643)	(15,210)	(3.7%)
NOI	**287,706**	**244,691**	**17.6%**
Margen de NOI	**80.7%**	**80.6%**	**0.1%**

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
EBITDA			
Ingresos totales	360,295	307,177	17.3%
Costos de operación	(59,079)	(48,900)	20.8%
Gastos de operación	(73,864)	(74,454)	(0.8%)
Otros (gastos) ingresos, neto	(196,024)	150,149	(230.6%)
Utilidad de operación	31,329	333,972	(90.6%)
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	197,873	(149,022)	(232.8%)
Depreciación y amortización	3,817	2,774	37.6%
EBITDA	**233,019**	**187,724**	**24.1%**
Margen de EBITDA	**65.4%**	**61.8%**	**3.6%**

.

	1T 2018 [1]	1T 2017 [1]	Var. %
FFO			
(Pérdida) utilidad neta	(112,116)	163,564	(168.5%)
(Disminución) incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	197,873	(149,022)	(232.8%)
Depreciación y amortización	3,817	2,774	37.6%
Valuación de instrumentos financieros	14,357	22,678	(36.7%)
Otros gastos, neto	7,165	2,365	203.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	(36,366)	26,447	(237.5%)
FFO	**74,730**	**68,806**	**8.6%**

FFO AJUSTADO

FFO	73,730	68,806	8.6%
CAPEX de Mantenimiento	(24,311)	(10,803)	125.0%
FFO ajustado	**50,419**	**58,003**	**(13.1%)**

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

4)Indicadores Operativos

	Marzo 31 2018	Marzo 31 2017	Var. %
Número de Propiedades en operación y estabilizadas	**34**	**32**	**6.25**
Área Bruta Rentable (ABR)	**763,544**	**736,983**	**3.60**
Ocupaciones [1]	**94.2%**	**93.8%**	**0.43**
Precio Promedio m²	**145.2**	**138.3**	**4.99**

[1] *Incluye propiedades con participación controladora y no controladora, así como propiedades en remodelación.*

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	PLANI
Periodo cubierto por los estados financieros:	2018-01-01 AL 2018-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2018-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	PLANIGRUPO LATAM, S.A.B DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

En cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores en su artículo 4.033.01 Fracción VIII en materia de requisitos de mantenimiento, informamos que la cobertura de análisis de la acción de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (PLANI), la realiza el Analista Independiente “Consultora 414, S.A. de C.V.”.

Datos del analista Independiente:

Ariel Fischman
af@414capital.com
T. (55) 52 92 32 22

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	334,645,000	330,627,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	199,238,000	208,670,000
Impuestos por recuperar	280,758,000	259,048,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	814,641,000	798,345,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	814,641,000	798,345,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	173,789,000	184,972,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	560,661,000	534,995,000
Propiedades, planta y equipo	74,639,000	75,097,000
Propiedades de inversión	12,166,673,000	12,366,520,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	32,634,000	36,334,000
Activos por impuestos diferidos	199,950,000	199,950,000
Otros activos no financieros no circulantes	18,130,000	0
Total de activos no circulantes	13,226,476,000	13,397,868,000
Total de activos	14,041,117,000	14,196,213,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	98,465,000	111,394,000
Impuestos por pagar a corto plazo	149,871,000	168,239,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	108,927,000	101,076,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	357,263,000	380,709,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	357,263,000	380,709,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,196,823,000	1,217,861,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,339,575,000	6,307,761,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	17,789,000	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	692,000	692,000
Otras provisiones a largo plazo	261,352,000	261,352,000
Total provisiones a largo plazo	262,044,000	262,044,000
Pasivo por impuestos diferidos	511,219,000	547,582,000
Total de pasivos a Largo plazo	8,327,450,000	8,335,248,000
Total pasivos	8,684,713,000	8,715,957,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,253,709,000	4,253,709,000
Prima en emisión de acciones	14,223,000	14,223,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	475,873,000	596,174,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,743,805,000	4,864,106,000
Participación no controladora	612,599,000	616,150,000
Total de capital contable	5,356,404,000	5,480,256,000
Total de capital contable y pasivos	14,041,117,000	14,196,213,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	343,156,000	286,814,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	343,156,000	286,814,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	135,534,000	122,631,000
Otros ingresos	(214,332,000)	127,826,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(6,710,000)	292,009,000
Ingresos financieros	8,771,000	(13,600,000)
Gastos financieros	167,108,000	117,228,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	30,553,000	36,989,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(134,494,000)	198,170,000
Impuestos a la utilidad	(22,378,000)	34,605,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(112,116,000)	163,565,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(112,116,000)	163,565,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(108,565,000)	121,526,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(3,551,000)	42,039,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	-0.341341400994647	2.57
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.341341401)	2.57
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.341341401)	2.57
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.341341401)	2.57
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.341341401)	2.57

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(112,116,000)	163,565,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Resultado integral total	(112,116,000)	163,565,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(108,565,000)	121,526,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(3,551,000)	42,039,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(112,116,000)	163,565,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(22,378,000)	34,605,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	3,817,000	2,774,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	0	29,000
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(30,553,000)	(36,989,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(7,758,000)	(31,883,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(4,164,000)	(29,995,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(13,906,000)	625,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(36,978,000)	(60,601,000)
Otras partidas distintas al efectivo	14,358,000	22,189,000
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	216,173,000	(126,509,000)
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	118,611,000	(225,755,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	6,495,000	(62,190,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	8,771,000	8,589,000
Intereses recibidos	152,298,000	116,922,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	150,022,000	46,143,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	17,669,000	70,736,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	8,771,000	8,589,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	4,887,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4,011,000)	(62,147,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	19,324,000	70,733,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	138,221,000	116,922,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(23,096,000)	(91,635,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(141,993,000)	(137,824,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4,018,000	(153,828,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,018,000	(153,828,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	330,627,000	700,088,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	334,645,000	546,260,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,253,709,000	14,223,000	0	596,174,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(108,565,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(108,565,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(11,736,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(120,301,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,253,709,000	14,223,000	0	475,873,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,864,106,000	616,150,000	5,480,256,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(108,565,000)	(3,551,000)	(112,116,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(108,565,000)	(3,551,000)	(112,116,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(11,736,000)	0	(11,736,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(120,301,000)	(3,551,000)	(123,852,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	4,743,805,000	612,599,000	5,356,404,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,251,172,000	3,139,000	0	397,565,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	121,526,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	121,526,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	29,000	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	29,000	0	121,526,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,251,172,000	3,168,000	0	519,091,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,651,876,000	627,709,000	5,279,585,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	121,526,000	42,039,000	163,565,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	121,526,000	42,039,000	163,565,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(63,690,000)	(63,690,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	29,000	0	29,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	121,555,000	(21,651,000)	99,904,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	4,773,431,000	606,058,000	5,379,489,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,569,409,520	3,566,872,044
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	9
Numero de empleados	308	306
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	318,054,006	318,054,006
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	110,245,000	110,245,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	3,817,000	2,774,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-04-01 - 2018-03-31	Año Anterior 2016-04-01 - 2017-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,230,269,000	998,412,000
Utilidad (pérdida) de operación	354,225,000	1,069,309,000
Utilidad (pérdida) neta	3,668,000	703,626,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	16,125,000	528,362,000
Depreciación y amortización operativa	11,375,000	14,176,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	108,927,000	367,574,000	149,555,000	84,503,000	5,737,943,000	0	0	0	0	0	0
Paseo Santa Catarina Metlife	NO	2017-09-07	2022-09-06	TIIE 28 DIAS +2.25%	0	4,436,000	1,478,000	3,406,000	3,753,000	328,349,000	0	0	0	0	0	0
Plaza Real Diamante Reynosa Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	5,063,000	2,601,000	2,977,000	3,288,000	290,522,000						
Plaza Bella Anahuac Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	4,496,000	2,310,000	2,644,000	2,920,000	258,006,000						
Plaza Real Saltillo Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	4,469,000	2,296,000	2,628,000	2,903,000	256,469,000						
Plaza Palmira Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	3,986,000	2,048,000	2,344,000	2,589,000	228,746,000						
Mall Plaza Lincoln Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	2,882,000	1,480,000	1,695,000	1,872,000	165,385,000						
Monumental Juarez Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	2,718,000	1,396,000	1,598,000	1,765,000	155,960,000						
Super Plaza Las Haciendas Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	2,166,000	1,113,000	1,274,000	1,407,000	124,288,000						
Plaza Bella Mexiquense Metlife	NO	2018-02-26	2023-02-25	TIIE 28 DIAS +2 %	0	1,683,000	865,000	990,000	1,094,000	96,652,000						
Plaza Universidad Metlife	NO	2017-09-20	2022-09-19	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9%	0	1,873,000	856,000	1,744,000	1,910,000	150,189,000						
Plaza Bella Huinala Metlife	NO	2017-09-20	2022-09-19	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9%	0	963,000	440,000	897,000	982,000	77,121,000						
La Nogalera Metlife	NO	2017-09-20	2022-09-19	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9%	0	3,976,000	1,817,000	3,703,000	4,055,000	318,215,000						
Gran Plaza Cancun	NO	2017-09-20	2022-09-19	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9%	0	3,323,000	1,519,000	3,095,000	3,390,000	266,273,000						
Macroplaza Oaxaca HSBC	NO	2017-09-26	2022-09-25	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	3,168,000	0	0	0	346,376,000						
Paseo Puebla HSBC	NO	2014-01-31	2021-01-29	TIIE 28 DIAS +2.75%	0	5,104,000	5,517,000	71,920,000	0	0						
San Luis HSBC	NO	2017-09-26	2022-09-25	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	2,030,000	0	0	0	221,959,000						
Ensenada Metlife	NO	2014-07-09	2019-07-08	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	1,642,000	73,547,000	0	0	0						
San Jose Los Cabos Metlife	NO	2014-07-09	2019-07-08	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	3,049,000	136,588,000	0	0	0						
Galerias del Valle Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9%	0	6,009,000	2,533,000	5,017,000	5,494,000	423,567,000						

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Lago Real Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9%	0	3,151,000	1,328,000	2,630,000	2,881,000	222,058,000						
Paseo Reforma Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9%	0	4,373,000	1,844,000	3,652,000	3,999,000	308,275,000						
Paseo Alcalde (Batan) HSBC	NO	2017-09-26	2022-09-25	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	1,193,000	0	0	0	130,389,000						
Paseo Hipodromo HSBC	NO	2015-11-27	2020-11-25	TIIE 28 DIAS +3.35 %	0	9,141,000	9,092,000	10,249,000	10,904,000	100,941,000						
Hermosillo HSBC	NO	2015-11-30	2020-11-28	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	938,000	0	0	0	102,519,000						
Garza Sada HSBC	NO	2018-02-23	2021-07-04	TIIE 28 DIAS +3.35 %	0	14,476,000	15,982,000	18,282,000	19,525,000	201,664,000						
Lopez Mateos Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	1,102,000	20,000	512,000	564,000	93,550,000						
La Ciudadela Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	5,223,000	95,000	2,424,000	2,671,000	443,132,000						
Paseo Reynosa Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	550,000	10,000	255,000	281,000	46,585,000						
Paseo San Juan Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	553,000	10,000	256,000	283,000	46,888,000						
Puerta de Hierro Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	635,000	12,000	295,000	325,000	53,910,000						
Ramos Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	836,000	15,000	388,000	428,000	70,974,000						
San Isidro Banamex	NO	2017-11-01	2022-10-31	Tasa fija 9.10%	0	1,318,000	270,000	1,658,000	1,849,000	64,228,000						
Oriente Banamex	NO	2017-11-01	2022-10-31	Tasa fija 9.10%	0	2,402,000	492,000	3,022,000	3,371,000	144,753,000						
Real Estate MIFEL	NO	2017-07-14	2020-07-13	TIIE 28 DIAS +3.0 %	0	0	50,000,000	0	0	0						
Planigrupo LATAM HSBC	NO	2016-02-29	2019-02-28	TIIE 28 DIAS +1.8 %	0	0	50,000,000	0	0	0						
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	108,927,000	367,574,000	149,555,000	84,503,000	5,737,943,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	NO	1899-12-31	1899-12-31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
TOTAL					81,339,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores corto plazo	NO	1899-12-31	1899-12-31	0	81,339,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					81,339,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					81,339,000	108,927,000	367,574,000	149,555,000	84,503,000	5,737,943,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	134,000	2,877,000	0	0	2,877,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	134,000	2,877,000	0	0	2,877,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	63,000	1,156,000	0	0	1,156,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	63,000	1,156,000	0	0	1,156,000
Monetario activo (pasivo) neto	71,000	1,721,000	0	0	1,721,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
TODAS				
TODOS	343,156,000	0	0	343,156,000
INGRESOS				
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,004,000	0	0	5,004,000
Rentas	338,152,000	0	0	338,152,000
TOTAL				

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

R. Las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, forman parte de las Políticas de Administración de Riesgos Financieros aprobadas por el Consejo de Administración, mismas que establecen los lineamientos generales que rigen la identificación, manejo, medición, monitoreo y control de riesgos financieros que pueden afectar la operación o resultados esperados de la compañía.

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

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

R. 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.

Los Caps fueron contratados con fines de cobertura económica. La Compañía ha decidido no aplicar la opción de designarlos como coberturas contables, por lo que han sido clasificados con fines de negociación, en términos de lo permitido por la normatividad contable internacional, sin embargo, estas operaciones son coberturas económicas dado que el objetivo de los Caps es fijar la tasa de interés variable máxima que le permita mitigar la variabilidad en la tasa de referencia (TIIE 28) hasta un 6%. Estos instrumentos se reconocen en los estados consolidados de situación financiera como activos a su valor razonable contra resultados.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

R. Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (emisora) de manera individual no tiene contratados instrumentos financieros de derivados conservados para su vencimiento, con fines de negociación o disponibles para su venta.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

R. No tenemos instrumentos financieros con fines de negociación.

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

R. Planigrupo ha establecido un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas del Grupo, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

La Compañía tiene revisiones periódicas de la operación de IFD practicadas por auditores, quienes evalúan los controles y procedimientos establecidos, su correcta aplicación, los registros y su efecto en resultados y/o cuentas de balance.

El agente de cálculo o de valuación de los IFD son las contrapartes con las que se tienen celebradas las respectivas operaciones. Es importante mencionar que los IFD celebrados con las contrapartes no contemplan llamadas de margen ni colaterales. Asimismo, no se tienen negociadas líneas de crédito para la operación de los IFD.

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

6. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito, VAR

R. Al 31 de marzo de 2018 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han presentado cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

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

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

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

R. Al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, Planigrupo 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.

La Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

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

R. Las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, forman parte de las Políticas de Administración de Riesgos Financieros aprobadas por el Consejo de Administración, mismas que establecen los lineamientos generales que rigen la identificación, manejo, medición, monitoreo y control de riesgos financieros que pueden afectar la operación o resultados esperados de la compañía.

La Dirección de Finanzas de Planigrupo autorizó de forma específica la estrategia para el uso de IFD, así como: el objetivo, instrumento, límites y los mecanismos de control necesarios para asegurar que las operaciones se realicen adecuadamente, administrando y minimizando los riesgos relativos a mercado, liquidez, crédito y operacionales. El nivel de tolerancia al riesgo definido para las operaciones con IFD son revisados periódicamente por el área de Tesorería de la Compañía, sin embargo, el cumplimiento de los parámetros establecidos se revisa de manera mensual con la finalidad de detectar oportunidades y en su caso proponer planes de acción.

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

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 de 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

Al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, 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.

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

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

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

R. Al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, 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.

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

R. Los instrumentos financieros de derivados mencionados anteriormente no han sido designados con fines de cobertura debido a que la Dirección de Finanzas de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. considera que la aplicación de la contabilidad de cobertura es poco práctica tomando en consideración el importe actual de los instrumentos financieros de derivados respecto de los estados financieros consolidados. La designación que ha realizado la Dirección de Finanzas es de negociación y, por lo tanto, el efecto inicial y los cambios en su valor se encuentran registrados en el estado de resultados como parte del resultado integral de financiamiento.

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

C. Información de riesgos por el uso de derivados

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

R. Riesgo de Liquidez: Dado que los Caps adquiridos son opciones, el único riesgo que tiene la Compañía es perder el monto de la prima pagado por la celebración de estas operaciones.

Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

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

R. Al 31 de marzo de 2018 no existen exposición a riesgos identificados que puedan afectar futuros reportes.

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

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

Al 31 de marzo de 2018 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han presentado cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.
Información presentada en la tabla de Características de los instrumentos financieros.

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

R. Durante el periodo al 31 de marzo 2018 y marzo de 2017, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a $(14,357) y $(22,189) respectivamente.

17. Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.
R. No existen vencimientos durante el trimestre.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.
R. La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo de 2018 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

19. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.
R. La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo de 2018 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

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

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

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

b)Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

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

Al 31 de marzo de 2018 la compañía no ha presentado riesgos o pérdidas por operaciones con derivados

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

R. Al 31 de marzo de 2018 no existen escenarios probables, posibles o remotos que generen situaciones adversas derivado de las operaciones con derivados

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

R. Al 31 de marzo de 2018 no existen escenarios con variaciones de por lo menos 25% en el precio de los subyacentes ni en el escenario remoto una variación de por lo menos 50%.

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

R. Al 31 de marzo de 2018 no tenemos perdida potencial por las operaciones de derivados.

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

R. Información presentada en la tabla de Características de los Instrumentos Financieros Derivados.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

R. El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía, no es significativo. Al 31 de marzo de 2018, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente $ 33,896 mil pesos, una cifra menor al 0.2% de nuestros activos totales, menor al 0.4% de nuestros pasivos totales, menor al 0.6% de nuestro capital total y menor al 9.9% de nuestros ingresos trimestrales (por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2018).

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

Se anexa información en la Tabla

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Valor del activo subyacente / Variable de referencia	Monto nocional / Valor nominal	Condiciones básicas	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Ajuste por la valuación del crédito	Valor razonable
PG CKD P F 00981	Cap	6.50000%	151,573,535	1 mo (28 days) MXN TIIE	15-feb-2017	17-feb-2020	(8,595)	3,386,030
FIDEICOMISO PG CIB 2100	Cap	6.50000%	114,637,787	1 mo (28 days) MXN TIIE	15-feb-2017	17-feb-2020	(6,408)	2,524,372
PG CKD C F 00929	Cap	7.50000%	251,767,895	1 mo (28 days) MXN TIIE	15-feb-2017	17-feb-2020	(6,281)	2,474,178
PG CKD D F 00930	Cap	6.50000%	94,412,354	1 mo (28 days) MXN TIIE	15-feb-2017	17-feb-2020	(5,184)	2,042,074
PG CKD E F 00936	Cap	6.50000%	91,166,504	1 mo (28 days) MXN TIIE	15-feb-2017	17-feb-2020	(5,068)	1,996,298
PG CKD Q F01067	Cap	6.50000%	75,039,466	1 mo (28 days) MXN TIIE	01-feb-2017	01-ago-2019	(1,656)	1,358,192
PG CKD R F01068	Cap	6.50000%	138,230,438	1 mo (28 days) MXN TIIE	01-feb-2017	01-ago-2019	(3,050)	2,501,760
PG CKD S F 01069	Cap	6.50000%	217,173,254	1 mo (28 days) MXN TIIE	15-feb-2017	17-feb-2020	(12,111)	4,770,855
PG CKD A F/00927	Cap	9.50000%	340,000,000	1 mo (28 days) MXN TIIE	02-oct-2017	30-sep-2019	(455)	224,770

Tabla 1
Resumen de Instrumentos Financieros Derivados
Cifras en Miles de Pesos al 28 de marzo de 2018

Tipo de	Fines de	Contraparte	Tipo de	Vencimiento	Monto	Valor Activo	Valor Razonable (	Montos de	Año

derivado, valor o contrato	cobertura u otros fines tales como negociación		Posición		Nocional (miles MXN)	Subyacente		Miles MXN)		vencimiento por año (Miles MXN)	
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	560,753	7.850%	7.631%	8,560.97	11,742.92	13,589	2018
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	59,896	7.850%	7.631%	910.79	1,250.41	1,929	2018
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	87,200	7.850%	7.631%	1,327.32	1,822.11	2,625	2018
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	67,386	7.850%	7.631%	1,025.02	1,407.23	2,123	2018
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	52,094	7.850%	7.631%	792.89	1,088.45	1,534	2018

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)

Tipo IFD	Insumo	Parametro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	puntos base	Probable	12,617	18,545	5,928
Caps	TIIE	-100	puntos base	Probable	12,617	7,018	-5,599
Caps	TIIE	+200	puntos base	Posible	12,617	24,512	11,895
Caps	TIIE	-200	puntos base	Posible	12,617	2,849	-9,768
Caps	TIIE	+300	puntos base	Remoto	12,617	30,488	17,871
Caps	TIIE	-300	puntos base	Remoto	12,617	1,516	-11,101

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

R. Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (emisora) de manera individual no tiene contratados instrumentos financieros de derivados conservados para su vencimiento, con fines de negociación o disponibles para su venta.

De manera individual los fideicomisos de proyecto (que son vehículos de propósito específico para el control de centros comerciales en operación), tienen contratada una cobertura de riesgo en tasa de interés, respecto de los contratos de crédito (deudas) contratadas con instituciones financieras.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los Caps que tiene vigentes Planigrupo al 31 de marzo de 2018.

Entidad	Tipo de operación	Tipo de derivado, valor o contrato	Valor del activo subyacente / Variable de referencia	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nocional / Valor nominal
PG CKD P F 00981	Compra	Cap	6.50%	15-feb-2017	17-feb-2020	151,573,535
FIDEICOMISO PG CIB 2100	Compra	Cap	6.50%	15-feb-2017	17-feb-2020	114,637,787
PG CKD C F 00929	Compra	Cap	7.50%	15-feb-2017	17-feb-2020	251,767,895
PG CKD D F 00930	Compra	Cap	6.50%	15-feb-2017	17-feb-2020	94,412,354
PG CKD E F 00936	Compra	Cap	6.50%	15-feb-2017	17-feb-2020	91,166,504
PG CKD Q F01067	Compra	Cap	6.50000%	01-feb-2017	01-ago-2019	75,039,466
PG CKD R F01068	Compra	Cap	6.50000%	01-feb-2017	01-ago-2019	138,230,438
PG CKD S F 01069	Compra	Cap	6.50000%	15-feb-2017	17-feb-2020	217,173,254
PG CKD A F/00927	Compra	Cap	9.50000%	02-oct-2017	30-sep-2019	340,000,000

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional Cubierto
GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	$ 560,752,624
GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	$ 59,896,428
GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	$ 87,200,491
GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	$ 67,386,260
GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	$ 52,093,753

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

R. Los instrumentos financieros de derivados mencionados anteriormente no han sido designados con fines de cobertura debido a que la Dirección de Finanzas de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. considera que la aplicación de la contabilidad de cobertura es poco práctica tomando en consideración el importe actual de los instrumentos financieros de derivados respecto de los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

R. No se presenta posición corta o larga

24. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes.
R. Información contenida en la tabla de Características de los Instrumentos Financieros

25. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas al margen.
R. La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo de 2018 por los instrumentos financieros contratados

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

R. La compañía no tiene derivados de negociación o coberturas ineficientes

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

R. La compañía no tiene derivados de con fines de negociación.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	316,041,000	309,647,000
Total efectivo	316,041,000	309,647,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	18,604,000	20,980,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	18,604,000	20,980,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	334,645,000	330,627,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	22,144,000	26,122,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	177,094,000	182,548,000
Total anticipos circulantes	177,094,000	182,548,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	199,238,000	208,670,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	63,544,000	77,901,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	110,245,000	107,071,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	173,789,000	184,972,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	560,661,000	534,995,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	560,661,000	534,995,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,582,000	3,135,000
Total vehículos	3,582,000	3,135,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	70,489,000	70,991,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	568,000	971,000
Total de propiedades, planta y equipo	74,639,000	75,097,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	12,166,673,000	12,366,520,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	12,166,673,000	12,366,520,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	32,634,000	36,334,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	32,634,000	36,334,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	32,634,000	36,334,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	81,339,000	95,244,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	16,057,000	16,057,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	16,057,000	16,057,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	1,069,000	93,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	98,465,000	111,394,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	108,927,000	101,076,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	108,927,000	101,076,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	33,598,000	37,582,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	33,598,000	37,582,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	1,163,225,000	1,180,279,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,196,823,000	1,217,861,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	6,339,575,000	6,307,761,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	6,339,575,000	6,307,761,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	261,352,000	261,352,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	261,352,000	261,352,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	14,041,117,000	14,196,213,000
Pasivos	8,684,713,000	8,715,957,000
Activos (pasivos) netos	5,356,404,000	5,480,256,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	814,641,000	798,345,000
Pasivos circulantes	357,263,000	380,709,000
Activos (pasivos) circulantes netos	457,378,000	417,636,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	5,004,000	4,743,000
Venta de bienes	0	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	338,152,000	282,071,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	343,156,000	286,814,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	8,771,000	(13,600,000)
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	8,771,000	(13,600,000)
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	152,298,000	116,922,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	453,000	306,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	14,357,000	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	167,108,000	117,228,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	13,988,000	8,158,000
Impuesto diferido	(36,366,000)	26,447,000
Total de Impuestos a la utilidad	(22,378,000)	34,605,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

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

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

		2018		2017
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$	546,111	$	520,445
Otras inversiones permanentes		14,550		14,550
	$	560,661	$	534,995

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

DEUDA CON SISTEMA FINANCIERO

Al 31 de marzo de 2018, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,449 millones. De ese monto, al 31 de marzo de 2018, Ps. 108.9 millones era deuda a corto plazo o 1.7% y Ps. 6,339.5 millones deuda a largo plazo o 98.3%. Al 31 de diciembre de 2017 el 32% de nuestra deuda devengaba intereses a tasa fija y el 68% devengaba intereses a una tasa variable, y al 31 de marzo de 2018 el 32% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68% devengaba intereses a una tasa variable.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

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

FECHA DE ÚLTIMA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS: Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. de fecha 26 de abril de 2017	SERIES ACCIONARIAS	VALOR TEÓRICO (Valor Teórico por Acción: $11.22265229333330)	NÚMERO DE ACCIONES	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL (Valor Mercado: $20.00)
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000152.	Única	$222’107,578.87327300	19’791,006	$395’820,120.00
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000153.	Única	$111’053,800.65928900	9’895,504	$197’910,080.00
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000154.	Única	$111’053,800.65928900	9’895,504	$197’910,080.00
Builtex B.V.	Única	$583’000,367.89836000	51’948,537	$1,038’970,740.00
Pylon Holding B.V.	Única	$722’211,230.80635500	64’352,990	$1,287’059,800.00
Atevco S.r.l.	Única	$664’616,231.33474700	59’220,959	$1,184’419,180.00
EDBR, S.A. de C.V.	Única	$55’526,877.88433980	4’947,750	$98’955,000.00
EBUM, S.A. de C.V.	Única	$27’763,438.94216990	2’473,875	$49’477,500.00
BBRU, S.A. de C.V.	Única	$27’763,438.94216990	2’473,875	$49’477,500.00
Público inversionista	Única	$1,044’312,753.8397500	93’054,006	$1,861’080,120.00
TOTAL	--	**$3,569’409,519.839743**	**318’054,006**	**$6,361’080,120.00**
Acciones en tesorería	-	-	**380’251,387**	-
TOTAL DE ACCIONES	-	-	**698’305,393**	-

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

(1)Entidades que reportan

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

El 29 de junio de 2016, la Compañía realizó una Oferta Pública Inicial de acciones (OPI) y, con esa misma fecha, se realizó la Oferta Pública de Adquisición (OPA), adicionalmente, el 28 de junio de 2016 se realizaron ciertas fusiones; por lo anterior, a partir de la fecha de la OPI, la Compañía cambió su denominación social a Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

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

A continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, incluyendo los vehículos y sub-vehículos de inversión del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (antes F/306606, "el Fideicomiso" o "Fideicomiso CKD") mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales del Fideicomiso, así como una breve descripción de su actividad principal. Algunas de las subsidiarias fueron adquiridas el 28 de junio de 2016 y el Fideicomiso CKD fue adquirido el 29 de junio de 2016, por lo que a partir de esas fechas se consolidan en los estados financieros consolidados del Grupo.

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

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

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

  - PG CKD A F/00927 Santa Catarina
  - PG CKD B F/00928
  - PG CKD C F/00929
  - PG CKD D F/00930
  - PG CKD E F/00936
  - PG CKD F/00938
  - PG CKD F F/00937
  - PG CKD G F/00972
  - PG CKD H F/00973
  - PG CKD I F/00974
  - PG CKD J F/00975
  - PG CKD K F/00976
  - PG CKD L F/00977

- PG CKD M F/00978
- PG CKD N F/00979
- PG CKD O F/00980
- PG CKD P F/00981
- PG CKD Q F/1067
- PG CKD R F/1068
- PG CKD S F/1069
- PG CIB/2100
- PG CIB/2101

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

El Fideicomiso liquidará sus activos 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.

(2)Bases de preparación

a)Declaración sobre cumplimiento-

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia". Estos estados financieros intermedios 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.

b)Bases de medición-

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

Partida	Base de medición
Instrumentos financieros derivados	Valor razonable
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	Valor razonable
Propiedades de inversión	Valor razonable

Honorario por desempeño inmobiliario	Valor razonable
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Valor razonable
Pagos basados en acciones	Valor razonable

***i.*Costo histórico-**

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

***ii.*Valor razonable-**

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

c) Presentación del estado consolidado de resultados-

La Compañía presenta sus resultados consolidados en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta consolidada, debido a que durante los ejercicios que se presentan para efectos comparativos, la Compañía no generó otros resultados integrales (ORI).

Los estados consolidados de resultados incluyen las operaciones de las entidades consolidadas desde la fecha en que cada entidad fue constituida o adquirida por el Grupo.

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

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

d)Moneda funcional y de informe-

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

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

e) Empleo de juicios y estimaciones-

La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF 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 periodos futuros que sean afectados.

En las siguientes notas a los estados financieros consolidados adjuntos se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros:

1)Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

Información respecto a juicios críticos aplicados realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados se incluyen en:

i. Valor razonable de instrumentos financieros derivados (Caps).
ii. Valor razonable de la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
iii. Valor razonable de la propiedad de inversión.
iv. Vidas útiles de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones.
v. Deterioro.
vi. Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
vii. Valor razonable del honorario por desempeño inmobiliario.
viii. Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
ix. Activos por impuestos a la utilidad diferidos.
x. Pagos basados en acciones.

2)Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones y suposiciones a aplicar en las políticas contables:

A continuación, se mencionan los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2018.

i. **Mediciones de valor razonable-**

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

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

Jerarquía del valor razonable:

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como se muestran a continuación:

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

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

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

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

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

(3) Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía:

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de marzo de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2017, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

*i.*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.

*ii.*Subsidiarias-

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de la Compañía y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Compañía:

- Tiene poder sobre la inversión

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;

- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se muestra a continuación:

		Participación %		
	Compañía	**2018**	**2017**	**Actividad**
Operaciones	Planigrupo, S.A. de C.V.	100	100	Administracióndecentros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.		100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros

Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	100	100	Inversiónenvehículosde proyecto, inmobiliaria y otros
Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Construcciónde centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

	Participación %		
Compañía	**2018**	**2017**	**Actividad**
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S de R. L. de C. V.	100	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	-	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, (según corresponda) se muestra en la hoja siguiente.

	Participación %		
Vehículos	**2018**	**2017**	**Actividad**
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	56.19	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	56.19	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamientoaunatiendade autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamientoaunatiendade autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100.00	100.00	Sin actividad

***iii.*Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-**

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

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

La subsidiaria Fideicomiso Irrevocable Número 3095 (antes Fideicomiso Irrevocable Numero 306606) cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme a la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados". La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en compañías y fideicomisos asociados sobre los que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones, con los cambios a resultados, debido a que no está exenta de consolidación conforme la IFRS 10.

(c)Combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

(d)Instrumentos financieros-

i.Activos financieros no derivados-

La Compañía reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos

financieros, se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas.

ii. **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, y que equivale a dos pagos mensuales de principal e intereses de los préstamos. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que estas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta al grupo.

iii. **Cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes y a partes relacionadas se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

iv. **Activos financieros a valor razonable con cambios a 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.

v. **Baja de activos financieros-**

La Compañía 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 de la Compañía se reconoce como un activo o pasivo por separado.

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**

La Compañía reconoce los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que la Compañía se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

La Compañía cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a largo plazo, cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas, honorario por desempeño inmobiliario y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, que incluyen las aportaciones realizadas por otros Tenedores y Fideicomitentes distintos a aquellos que participan en el capital social de la Compañía, desde la fecha de la adquisición de negocios; 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 un valuador independiente.

Los 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 por el honorario por desempeño inmobiliario y 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 no financieros no derivados-**

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y sólo 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 reconocen en resultados.

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 consolidado cuando, y solamente cuando, la Compañía 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.

(e)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.

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

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

(g)Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos 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 menores de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los pagos anticipados a largo plazo incluyen un monto de $18,420 de anticipo para emisiones subsecuentes.

(h)Propiedades de inversión-

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

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

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

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

i.Reconocimiento y medición-

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

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

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

***ii.*Depreciación y amortización-**

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

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base a su vida útil estimada al igual que los activos propios o, si la vida es menor, en el plazo de arrendamiento correspondiente. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el período más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

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

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones	33%
Equipo de cómputo	30%
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, sobre una base prospectiva.

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

(j)Activos intangibles-

i.Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios (marcas)-

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

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

***ii.*Baja de activos intangibles-**

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

(k)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 capital, 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.

ii. **Activos financieros medidos a costo amortizado**

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos, partidas por cobrar y de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento) tanto a nivel específico como colectivo.

Todas las partidas por cobrar e instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento individualmente significativos son evaluados 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 la Compañía 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 sobre 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 partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. 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-**

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, distintos a activos por impuestos diferidos, se revisan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor de recuperación del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en la Compañía 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.

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.

(l)Provisiones-

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

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

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

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

Las provisiones a largo plazo corresponden a una provisión por contraprestación contingente derivada de las adquisiciones de Punto San Isidro y Punto Oriente.

(m)Honorario por desempeño inmobiliario-

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

(n)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

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

***ii.*Otros beneficios a empleados de largo plazo-**

La obligación neta de la Compañía relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo

que no correspondan a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y el valor razonable de cualquier activo relacionado es descontado.

La tasa de descuento es la tasa de rendimiento a la fecha del balance de bonos con calificación de crédito AA que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones de la Compañía y están denominados en la misma moneda en que se espera pagar los beneficios.

El cálculo es realizado usando el método de la unidad de crédito proyectada. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida en resultados en el período que corresponda.

iii. **Beneficios por terminación-**

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

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

iv. **Acuerdos de pagos basados en acciones-**

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Compañía se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Compañía de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Compañía revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Para la transacción de pagos basados en acciones liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, la Entidad reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

(o)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.

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

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

(q)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, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

***ii.*Ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales-**

Hasta el 29 de junio de 2016, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales se reconocían en los resultados del año con base en las tasas contractuales, cuando se prestaban los servicios; a partir de la OPI, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales son eliminados en la consolidación

***iii.*Ingresos por administración de plazas y servicios de administración-**

Hasta el 29 de junio de 2016, los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocían en los resultados del año a las tasas contractuales (2% al 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias); en la medida en que se incurrían los servicios proporcionados y los gastos directos, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad, a partir de la OPI, los ingresos administración de plazas y servicios de administración son eliminados en la consolidación.

***iv.*Comisiones por comercialización-**

Consiste en ingresos generados, hasta la fecha de la OPI, por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que la Compañía celebra por cuenta de los propietarios, que van del 8.5% al 3% del total de ingreso por renta acordada. Se reconocen 20% a la firma del contrato y 80% cuando la primera renta se genera; a partir de la OPI, estas comisiones son eliminadas en consolidación.

v. **Ingresos por contratos de servicios de construcción-**

Los ingresos provenientes de contratos de servicios de construcción, hasta la fecha de la OPI, se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato. La etapa de avance para la terminación del contrato se determina como se muestra a continuación.

Contratos de construcción-

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado confiablemente, los ingresos y los costos asociados con el mismo se reconocen con referencia al grado de avance para la terminación de la actividad del contrato al final del período, valuados con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total de los costos estimados del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del grado de avance para la terminación del contrato. Las variaciones en los trabajos del contrato, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que su importe se pueda valuar confiablemente y su cobro se considere probable.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no pueda ser estimado confiablemente, los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los costos incurridos serán recuperables. Los costos del contrato se reconocen como gastos del período en que se incurren.

Cuando es probable que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos del contrato, la pérdida estimada se reconoce inmediatamente como gasto.

Cuando los costos incurridos hasta la fecha menos los beneficios y las pérdidas reconocidos exceden las facturaciones parciales, el excedente se muestra como un saldo por cobrar a clientes. En los contratos cuya facturación exceda a los costos incurridos hasta la fecha menos los beneficios y las pérdidas reconocidos, el excedente se muestra como un pasivo a favor de los clientes por contrato. Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en consolidación.

Obra ejecutada no estimada-

Hasta el 29 de junio de 2016, las cantidades a cargo o a favor de los clientes, relativas a los proyectos, se reconocen como activos y pasivos circulantes, según el caso, sin compensar los saldos entre estas cuentas. Estas cantidades incluyen los cobros realizados, los costos incurridos y las utilidades y pérdidas reconocidas. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en consolidación.

Fondos de garantía-

Hasta el 29 de junio de 2016, los fondos de garantía representan retenciones efectuadas por los clientes, las cuales serán devueltas a la Compañía una vez que sea entregada la obra a plena satisfacción del cliente. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en la consolidación.

(r)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.

La Compañía como arrendatario:

Por el año que inicia el 1º de enero de 2018, el Grupo ha adoptado en forma anticipada los lineamientos de la NIIF 16 "Arrendamientos", que reemplaza a las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos", la CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento", la SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y la SIC 27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento".

Los activos que califican bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de situación financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento.

Los pagos relacionados con arrendamientos operativos son reconocidos como un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Compañía para los costos por préstamos.

Existen excepciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor.

i.Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

Conforme a la NIIF 16, el Grupo puede escoger si:

- Aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos; o
- Aplicar la solución práctica y no reevaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

El Grupo ha optado por aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador. No existen contratos en los que exista un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

(s)Transacciones en moneda extranjera-

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de la Compañía al tipo de cambio vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en

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

(t)Costos e ingresos financieros-

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

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

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

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

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

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

***i.*Impuestos a la utilidad sobre base legal-**

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

***ii.*Impuestos a la utilidad diferidos-**

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

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

afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

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

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

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

En materia de IVA, la entidad fiduciaria tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los fideicomisarios, o bien, cada fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

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

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

(v)Concentración de negocio y crédito-

Los ingresos por administración de plazas y servicios de administración, contratos de servicios, comisiones por arrendamiento y contratos de construcción, provinieron al 100% de compañías asociadas.

(w)Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable

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

(x)Información por segmentos-

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

(y)Capital social-

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

(z)Utilidad por acción-

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

(aa) Estado de flujos de efectivo-

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo incluyendo aquéllos asociados con actividades de inversión o de financiamiento. Adicionalmente la Compañía ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión.

Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2017 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

NIIF 15 ***Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes***

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 o después y la adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo ha realizado su evaluación inicial del impacto de la adopción de la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados, y ha determinado que el impacto por la adopción de la norma es inmaterial en relación con sus ingresos totales consolidados.

i.Prestación de servicios

La Compañía participa en la prestación de servicios relacionados con la operación, diseño, desarrollo, administración y comercialización de centros comerciales. Si los servicios bajo un acuerdo único son prestados en períodos sobre los que se informa distintos, la contraprestación es distribuida sobre una base de valor razonable relativo entre los distintos servicios. Actualmente los ingresos se reconocen usando el método del grado de avance.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación total de estos contratos de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta individuales. Los precios de venta individuales serán determinados con base en los precios de lista en los que la compañía vende los servicios en transacciones separadas.

El Grupo ha realizado una comparación inicial del valor razonable y los precios de venta individuales de los servicios. Considerando que los montos son bastante similares, el Grupo considera que no habrá una diferencia significativa en el reconocimiento de ingresos para estos servicios.

ii. Transición

El Grupo ha adoptado la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, usando el enfoque retrospectivo. Producto de esto, la compañía aplicará todos los requerimientos de la NIIF 15 a cada período comparativo presentado y ajustará sus estados financieros consolidados.

La compañía planea usar las soluciones prácticas para los contratos finalizados. Esto significa que los contratos finalizados que comenzaron y terminaron en el mismo período sobre el que se informa comparativo, así como también los contratos que se finalizan al inicio del primer período presentado, no se reexpresan.

La Compañía ha realizado una evaluación detallada del impacto de la aplicación de la NIIF 15, y ha determinado que los impactos en adopción de la norma son inmateriales en relación a los estados financieros, tomados en su conjunto.

NIIF 9 ***Instrumentos Financieros***

En julio de 2014, el International Accounting Standards Board emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 y después y la adopción anticipada está permitida. Actualmente, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 el 1o. de enero de 2018.

El Grupo ha determinado que no hay un impacto material por la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros consolidados por el ejercicio que inició el 1º de enero de 2018, y no ha realizado cambios en las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. El Director de Finanzas e Inversiones, en conjunto con el Comité de Inversiones del Grupo, han revisado los procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y no se han identificado cambios que deban aplicarse a la documentación existente. El Grupo no realiza contabilidad de coberturas por los instrumentos financieros contratados, ni ha habido cambios en su designación en comparación con el tratamiento contable que se ha mantenido bajo la NIC 39.

Al 31 de marzo de 2018, la evaluación de la Administración del Grupo sobre el principal impacto por adopción de la norma es de $11,736 que se ve reflejado en la cuenta de Utilidades acumuladas, y un incremento en la cuenta de Estimaciones de cuentas incobrables.

i.Clasificación – Activos financieros-

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

Con base en su evaluación de los efectos de adopción de la norma, el Grupo considera que se tendrá un impacto poco significativo sobre su contabilización de las cuentas por cobrar comerciales, los créditos bancarios y los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes que son gestionadas sobre una base del valor razonable.

ii. Deterioro del valor – Activos financieros y activos por contratos-

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y a los activos de contratos.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y

- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiamiento significativo; la compañía también puede escoger aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiamiento significativo.

La Compañía ha concluido que las metodologías que aplicará bajo la NIIF 9 será considerando la medición de pérdidas crediticias esperadas que resulten de potenciales eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a su presentación, y ha determinado que el efecto por adopción de esta metodología es inmaterial en relación con los estados financieros tomados en su conjunto.

iii. Clasificación – Pasivos financieros-

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCR y no tiene intención de hacerlo. A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la compañía indicó que no existe ningún impacto material al aplicarse los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros por el año que inició el 1º de enero de 2018.

iv. Contabilidad de coberturas-

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, la Compañía puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. El plan actual de la compañía es escoger aplicar los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

La NIIF 9 requerirá que la Compañía asegure que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de administración de riesgos la compañía y que aplique un

enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de cobertura. La NIIF 9 también introduce nuevos requerimientos respecto del reequilibrio de las relaciones de cobertura y la prohibición de la discontinuación voluntaria de la contabilidad de coberturas.

La evaluación preliminar de la Compañía indicó que los cambios esperados en las políticas contables para los costos de cobertura no tienen un impacto material, ya que actualmente no se aplica contabilidad de coberturas.

v.Revelaciones-

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. A la fecha de los estados financieros, la evaluación del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y ha iniciado con la implementación de controles necesarios para la apropiada identificación del riesgo de crédito y pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no planea implementar cambios en el sistema y controles necesarios para capturar los datos requeridos por contabilidad de coberturas, ya que actualmente no se aplica contabilidad de coberturas.

vi.Transición-

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

- La Compañía planea aprovecha la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1o. de enero de 2018.
- Se han realizado las evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existen a la fecha de aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.

- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros como medidos a VRCR. El Grupo no posee pasivos financieros medidos a VRCR.

NIIF 16 ***Arrendamientos-***

La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2019 o después.

La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Compañía ha realizado su evaluación inicial del impacto sobre sus estados financieros consolidados y ha reconocido los efectos desde el 1º de enero de 2018.

A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la Administración del Grupo sobre los principales impactos por la adopción de esta norma son los siguientes:

- El Grupo ha reconocido un activo por derechos de uso de arrendamientos al 1° de enero 2018 por $19,473, con su correspondiente pasivo por arrendamiento.
- El Grupo ha estimado que, durante el año que inicia el 1º de enero de 2018, reconocerá un cargo por depreciación de los activos por derechos de uso de arrendamientos por $8,287 y un gasto por intereses por $6,621, los cuales en su conjunto corresponderán a una disminución de los gastos generales, donde previamente se reconocía el gasto por arrendamiento operativo lineal, por $13,979.
- El Grupo no estima utilizar las exenciones opcionales.
- El Grupo no espera que exista un impacto significativo para los arrendamientos financieros.

i.Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

Al momento de la transición a la NIIF 16, La compañía puede escoger si:

- Aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos; o
- Aplicar la solución práctica y no reevaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

La Compañía ha optado por aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos.

ii.Transición-

Como arrendatario, la compañía puede aplicar la norma usando:

- Un enfoque retrospectivo; o
- Un enfoque retrospectivo modificado con soluciones prácticas opcionales.

El arrendatario aplica la elección de manera consistente a todos sus arrendamientos.

A partir de la evaluación realizada por la Administración, el Grupo ha optado por aplicar el enfoque retrospectivo modificado con soluciones prácticas opcionales.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador. No existen contratos en los que exista un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

(4)Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se integran como sigue:

	2018	2017
Efectivo en bancos	$316,041	309,647
Inversión en valores	18,604	20,980
Total de efectivo y equivalentes de efectivo circulante	334,645	330,627
Efectivo restringido [1]	110,245	107,071
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$444,890	437,698

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

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

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2018	2017
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$546,111	$520,445
Otras inversiones permanentes	14,550	14,550
	$560,661	$534,995

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

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 al 31 de marzo de 2018:

Inversión inicial en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	$520,445
Distribuciones de los tenedores y fideicomitentes	(4,887)
Cambios en el valor razonable no realizados *	30,553
	$546,111

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

b)Otras inversiones permanentes:

El saldo de las otras inversiones permanentes ascendió a $14,550 al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

La Compañía es propietaria del 5% de Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V., cuyos principales activos son dos centros comerciales ubicados en México.
La Compañía es propietaria del 5% de CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V. la cual tiene como principal activo un terreno.

(6)Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2018, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

Centro comercial [1]	$ 5,306,124
Terreno	3,853,170
Mobiliario y equipo de oficina	7,132
Maquinaria y equipo	13,131
Equipo de cómputo	23
Equipo de transporte	53
Construcciones en proceso	1,478,355
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	1,508,685
Total de propiedad de inversión	$ 12,166,673

[1] El Grupo ha capitalizado el resultado de financiamiento en construcciones en proceso, como un complemento al costo de adquisición por un importe acumulado de $31,726 al 31 de marzo 2018.

Medición del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de marzo de 2018 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.

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

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

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

•El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
•Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
•La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
•Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
•La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
•Tasas de descuento utilizada (rango de 9.0% a 12.9%) 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 2018.

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 2018:

Saldo al 31 de diciembre de 2017	$12,366,520
Construcciones en proceso	16,326
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión no realizado	(216,173)
Total de propiedades de inversión	$12,166,673

(7)Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 31 de marzo de 2018 fue como se muestra a continuación:

	Valor en libros
Saldo al 1º de enero de 2018	**$6,408,836**
Disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados	**56,500**

Pagos efectuados	**(69,336)**
Intereses devengados pendientes de pago	52,502
Saldo al 31 de marzo de 2018	6,448,502
Menos vencimientos circulantes	108,927
Deuda a largo plazo	$6,339,574

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

El 17 de febrero de 2017 PG CKD E F/00936 realizó una disposición por $12,351, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 17 de febrero de 2017 PG CKD P F/00981 realizó una disposición por $76,393, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 30 de agosto de 2017 Glider Mexicali, Glider Nuevo Vallarta, y Glider Paseo Reforma celebraron un contrato de crédito simple con MetLife México S.A. por un monto principal de hasta $993,500, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 10 de diciembre de 2014 con el mismo acreditante, en relación con Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Centro Comercial Paseo Reforma y Centro Comercial Lago Real; el contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para su desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022.

El 30 de agosto de 2017 Glider Hidalgo, Glider Ciudad Juárez, Glider San Juan del Río, Glider Guadalajara, Glider Reynosa y AP Planigrupo Ramos Arizpe celebraron un contrato de crédito por un monto total principal de hasta $769,500, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 2 de junio de 2015 con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, en relación con los centros comerciales Plaza López Mateos, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro, así como la deuda vigente adquirida con respecto a Plaza Bella Ramos Arizpe; el contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25% y un plazo de cinco años para su desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022.

El 25 de septiembre de 2017 Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditadas, celebraron un contrato de crédito con MetLife México, por una cantidad principal total de hasta Ps. 843.6 millones. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a MetLife México bajo el contrato de crédito de fecha 30 de agosto de 2013 (modificado y reexpresado el 30 de septiembre de 2013) celebrado en relación con el financiamiento de los centros comerciales Gran Plaza Cancún, Plaza Nogaleras, Plaza Universidad y Plaza Bella Huinalá. El contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para el desembolso. Para garantizar el crédito, hemos constituido un fideicomiso de garantía cuyos activos consisten en las propiedades y cuentas por cobrar derivadas de la operación de las propiedades. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser usadas por los acreditantes para pagar el crédito. Este crédito vence en septiembre de 2022.

Para garantizar cada uno de dichos créditos hemos constituido fideicomisos de garantía cuyos activos consisten en las propiedades de los centros comerciales y cuentas por cobrar derivadas de la operación de las propiedades. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser usadas por los acreditantes para pagar los créditos.

El 26 de septiembre de 2017 los Fideicomisos de Proyecto números CIB/2100, F/00929, F/00930 y F/01069, como acreditados y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso número F/3095, como obligado solidario, celebraron un contrato de crédito con un plazo de 5 años con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante, por una cantidad principal total de hasta Ps. 1,630 millones en dos tramos, "A" y "B". Los recursos del tramo A (aproximadamente, Ps.805 millones) serán usados para prepagar las cantidades debidas a HSBC México bajo los créditos celebrados en relación con el financiamiento de los centros comerciales Paseo Solidaridad, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde y Macroplaza San Luis. Los recursos del tramo B (aproximadamente, Ps.825 millones) serán usados para prepagar las cantidades debidas a HSBC México bajo los créditos celebrados en relación con el financiamiento de Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.1% y un plazo de cinco años contados a partir de la celebración del contrato. Previamente constituimos un fideicomiso de garantía para cada propiedad financiada y dichos fideicomisos serán modificados para garantizar las obligaciones bajo el nuevo crédito. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser usadas por los acreditantes para pagar el crédito.

El 7 de septiembre de 2017 el Fideicomiso de Proyecto F/00927, celebró un contrato de crédito con Metlife México, como acreditante, por una cantidad principal total de hasta Ps.340.0 millones. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a Metlife México bajo el crédito de fecha 21 de noviembre de 2012 celebrado en relación al financiamiento del centro comercial Paseo Santa Catarina. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25% y un plazo de cinco años que terminan el 1 de octubre de 2022. Para garantizar el crédito, hemos constituido un fideicomiso de garantía cuyos activos consisten en las propiedades y cuentas por cobrar derivadas de la operación de las propiedades. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser usadas por los acreditantes para pagar el crédito. Este crédito vence en septiembre de 2022.

El 29 de noviembre de 2017 el fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/2854 y el fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/2855, celebraron un contrato de crédito con un plazo de 5 años con Banco Nacional de México, S.A. institución integrante de Grupo Financiero Banamex como acreditante, por una cantidad principal total de hasta Ps 200 millones. Los recursos de este crédito serán utilizados para la adquisición de los inmuebles y los gastos, costos, comisiones y honorarios derivados de dicha adquisición del Inmuebles Punto Oriente y del Inmueble Punto San Isidro. Este crédito vence el 29 de noviembre de 2022.

El 26 de febrero de 2018, los Fideicomisos de Proyecto PG CKD F F/00937 Reynosa, PG CKD G F/00972 Anáhuac, PG CKD H F/00973 Saltillo, PG CKD I F/00974 Palmira, PG CKD J F/00975 Lincoln, PG CKD K F/00976 Juárez, PG CKD L F/00977 Huehuetoca y PG CKD M F/00978 Mexiquense ("las acreditadas"), celebraron una propuesta con Metlife, S. A., para el refinanciamiento del crédito de fecha 17 de mayo de 2013 (fecha de desembolso). El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%, con vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de vencimiento, por un total de $1,644,000. En virtud de que el préstamo será otorgado por los mismos inmuebles que actualmente se encuentran financiados por Metlife, se ha acordado que los términos y condiciones a establecerse en el préstamo original deberán ser sustancialmente iguales, salvo por aquellas modificaciones necesarias en virtud de la nueva estructura de las garantías, las cuales serán determinadas entre Metlife y las acreditadas.

Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los

índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.25 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha cumplido con todas las obligaciones.

(8) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

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

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

Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	$1,328,701
Distribuciones efectuadas durante el periodo	(131,224)
Participación de los resultados del período	18,424
Total de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al 31 de diciembre de 2017	$1,215,901
Distribuciones efectuadas durante el periodo	(14,864)
Participación de los resultados del período	(2,190)
Total de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 31 de marzo de 2018	$1,198,847

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

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

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

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

Certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso.

En caso que los activos netos atribuibles a los fideicomisarios resulten insuficientes para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho a reclamar al fideicomitente, al administrador, al representante común, al fiduciario, al intermediario colocador y/o al agente estructurador ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

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

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

(9) Adquisición de negocios

a)Adquisición de Punto San Isidro y Punto Oriente

Activos adquiridos

El 30 de noviembre de 2017, el Grupo adquirió, por medio de las subsidiarias Fideicomiso PG CIB/2854 y Fideicomiso PG CIB/2855, las propiedades de inversión llamadas “Punto San Isidro” y “Punto Oriente”, ubicados en las ciudades de Zapopan y Guadalajara, respectivamente, en el Estado de Jalisco, de parte de la empresa GDL Tetlán Inmobiliaria, S.A. de C.V. (“la parte vendedora”).

Las propiedades adquiridas son bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento de locales comerciales (centros comerciales). De conformidad con los pronunciamientos contables en vigor, a la compra de estas propiedades se le dio el tratamiento contable de una adquisición de negocios.

i. <u>Contraprestación transferida – Medición de los valores razonables</u>

La tabla que se muestra a continuación resume el valor razonable a la fecha de adquisición de cada clase significativa de los activos netos adquiridos.

<u>Activos adquiridos:</u>	
Activos circulantes	$ 41,806
Propiedades de inversión	368,127
<u>Pasivos asumidos:</u>	
Pasivos circulantes	(775)
Depósitos en garantía	(2,229)
Obligación de desempeño por pagar a largo plazo	<u>(25,872)</u>

Contraprestación transferida	$ 381,057

ii. Contraprestación contingente

La obligación de desempeño por pagar a largo plazo corresponde a una provisión derivada del contrato de compraventa de las propiedades, de fecha 30 de noviembre de 2017, en relación con el evento exitoso de parte de la parte vendedora, de entregar, libre de multas, gravámenes, gastos, costos o adeudos, un local comercial del centro comercial Punto San Isidro que, a la fecha de la compra de las propiedades de inversión, se encuentra en varios procesos de litigios y no puede ser arrendado ni utilizado.

Al 31 de diciembre de 2017, con base en la estimación los el Grupo estima que la obligación por desempeño derivada de esta transacción ascenderá a $25,872.

f)Información financiera proforma al 31 de diciembre de 2017

Fideicomiso PG CIB/2854 y Fideicomiso PG CIB/2855

Si la adquisición las propiedades Punto San Isidro y Punto Oriente hubiera ocurrido el 1º de enero de 2017, la Administración estima que los ingresos consolidados habrían incrementado en $33,005 y las utilidades consolidadas para el período habrían incrementado en $27,323.

La determinación del valor razonable de activos adquiridos y pasivos asumidos se ha llevado a cabo con la información financiera disponible a la fecha de las adquisiciones. Si información nueva obtenida dentro de un período de un año a contar de la fecha de adquisición acerca de hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición identifica ajustes a los importes anteriores, o cualquier disposición adicional que existía a la fecha de adquisición, se revisará la contabilización de las adquisiciones.

(10) Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2017 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

NIIF 15 ***Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes***

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 o después y la adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo ha realizado su evaluación inicial del impacto de la adopción de la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados, y ha determinado que el impacto por la adopción de la norma es inmaterial en relación con sus ingresos totales consolidados.

i.Prestación de servicios

La Compañía participa en la prestación de servicios relacionados con la operación, diseño, desarrollo, administración y comercialización de centros comerciales. Si los servicios bajo un acuerdo único son prestados en períodos sobre los que se informa distintos, la contraprestación es distribuida sobre una base de valor razonable relativo entre los distintos servicios. Actualmente los ingresos se reconocen usando el método del grado de avance.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación total de estos contratos de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta individuales. Los precios de venta individuales serán determinados con base en los precios de lista en los que la compañía vende los servicios en transacciones separadas.

El Grupo ha realizado una comparación inicial del valor razonable y los precios de venta individuales de los servicios. Considerando que los montos son bastante similares, el Grupo considera que no habrá una diferencia significativa en el reconocimiento de ingresos para estos servicios.

ii. Transición

El Grupo ha adoptado la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, usando el enfoque retrospectivo. Producto de esto, la compañía aplicará todos los requerimientos de la NIIF 15 a cada período comparativo presentado y ajustará sus estados financieros consolidados.

La compañía planea usar las soluciones prácticas para los contratos finalizados. Esto significa que los contratos finalizados que comenzaron y terminaron en el mismo período sobre el que se informa comparativo, así como también los contratos que se finalizan al inicio del primer período presentado, no se reexpresan.

La Compañía ha realizado una evaluación detallada del impacto de la aplicación de la NIIF 15, y ha determinado que los impactos en adopción de la norma son inmateriales en relación a los estados financieros, tomados en su conjunto.

NIIF 9 ***Instrumentos Financieros***

En julio de 2014, el International Accounting Standards Board emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 y después y la adopción anticipada está permitida. Actualmente, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 el 1o. de enero de 2018.

El Grupo ha determinado que no hay un impacto material por la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros consolidados por el ejercicio que inició el 1º de enero de 2018, y no ha realizado cambios en las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. El Director de Finanzas e Inversiones, en conjunto con el Comité de Inversiones del Grupo, han revisado los procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y no se han identificado cambios que deban aplicarse a la documentación existente. El Grupo no realiza contabilidad de coberturas por los instrumentos financieros contratados, ni ha habido cambios en su designación en comparación con el tratamiento contable que se ha mantenido bajo la NIC 39.

Al 31 de marzo de 2018, la evaluación de la Administración del Grupo sobre el principal impacto por adopción de la norma es de $11,736 que se ve reflejado en la cuenta de Utilidades acumuladas, y un incremento en la cuenta de Estimaciones de cuentas incobrables.

i.Clasificación – Activos financieros-

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

Con base en su evaluación de los efectos de adopción de la norma, el Grupo considera que se tendrá un impacto poco significativo sobre su contabilización de las cuentas por cobrar comerciales, los créditos bancarios y los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes que son gestionadas sobre una base del valor razonable.

ii. Deterioro del valor – Activos financieros y activos por contratos-

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y a los activos de contratos.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y

- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiamiento significativo; la compañía también puede escoger aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiamiento significativo.

La Compañía ha concluido que las metodologías que aplicará bajo la NIIF 9 será considerando la medición de pérdidas crediticias esperadas que resulten de potenciales eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a su presentación, y ha determinado que el efecto por adopción de esta metodología es inmaterial en relación con los estados financieros tomados en su conjunto.

iii. Clasificación – Pasivos financieros-

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCR y no tiene intención de hacerlo. A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la compañía indicó que no existe ningún impacto material al aplicarse los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros por el año que inició el 1º de enero de 2018.

iv. Contabilidad de coberturas-

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, la Compañía puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. El plan actual de la compañía es escoger aplicar los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

La NIIF 9 requerirá que la Compañía asegure que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de administración de riesgos la compañía y que aplique un

enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de cobertura. La NIIF 9 también introduce nuevos requerimientos respecto del reequilibrio de las relaciones de cobertura y la prohibición de la discontinuación voluntaria de la contabilidad de coberturas.

La evaluación preliminar de la Compañía indicó que los cambios esperados en las políticas contables para los costos de cobertura no tienen un impacto material, ya que actualmente no se aplica contabilidad de coberturas.

v.Revelaciones-

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. A la fecha de los estados financieros, la evaluación del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y ha iniciado con la implementación de controles necesarios para la apropiada identificación del riesgo de crédito y pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no planea implementar cambios en el sistema y controles necesarios para capturar los datos requeridos por contabilidad de coberturas, ya que actualmente no se aplica contabilidad de coberturas.

vi.Transición-

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

- La Compañía planea aprovecha la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1o. de enero de 2018.
- Se han realizado las evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existen a la fecha de aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.

- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros como medidos a VRCR. El Grupo no posee pasivos financieros medidos a VRCR.

NIIF 16 ***Arrendamientos-***

La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2019 o después.

La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Compañía ha realizado su evaluación inicial del impacto sobre sus estados financieros consolidados y ha reconocido los efectos desde el 1º de enero de 2018.

A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la Administración del Grupo sobre los principales impactos por la adopción de esta norma son los siguientes:

- El Grupo ha reconocido un activo por derechos de uso de arrendamientos al 1° de enero 2018 por $19,473, con su correspondiente pasivo por arrendamiento.
- El Grupo ha estimado que, durante el año que inicia el 1º de enero de 2018, reconocerá un cargo por depreciación de los activos por derechos de uso de arrendamientos por $8,287 y un gasto por intereses por $6,621, los cuales en su conjunto corresponderán a una disminución de los gastos generales, donde previamente se reconocía el gasto por arrendamiento operativo lineal, por $13,979.
- El Grupo no estima utilizar las exenciones opcionales.
- El Grupo no espera que exista un impacto significativo para los arrendamientos financieros.

i.Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

Al momento de la transición a la NIIF 16, La compañía puede escoger si:

- Aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos; o
- Aplicar la solución práctica y no reevaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

La Compañía ha optado por aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos.

ii.Transición-

Como arrendatario, la compañía puede aplicar la norma usando:

- Un enfoque retrospectivo; o
- Un enfoque retrospectivo modificado con soluciones prácticas opcionales.

El arrendatario aplica la elección de manera consistente a todos sus arrendamientos.

A partir de la evaluación realizada por la Administración, el Grupo ha optado por aplicar el enfoque retrospectivo modificado con soluciones prácticas opcionales.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador. No existen contratos en los que exista un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

Otras modificaciones

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

- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a las NIIF10 y NIC 28).

A continuación, se muestra la información relativa a los estados consolidados intermedios de resultados no auditados por los periodos de nueve meses terminados el 31 de marzo de 2018 y estados de resultados consolidado proforma por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 2017:

Estados Consolidados Intermedios de Resultados No Auditados
Períodos terminados el 31 de marzo de 2018 y consolidado proforma al 31 de marzo de 2017
(En miles de pesos)

	31 de marzo de 2018	31 de marzo de 2017	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	$ 338,152	282,071	19.9%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	5,004	4,743	5.5%
Total de Ingresos	**343,156**	**286,814**	**19.6%**
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(56,544)	(43,573)	29.8%
Reserva de cuentas incobrables	(3,989)	(3,498)	14.1%
Gastos de administración inmobiliarios	(5,122)	(5,122)	0.0%
Sueldos y salarios	(49,331)	(44,499)	10.9%
Depreciación y amortización	(3,817)	(2,774)	37.6%
Gastos generales	(16,731)	(23,165)	(27.8)%
Total de costos y gastos de operación	**(135,534)**	**(122,631)**	**10.5%**
Otros (gastos) ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(216,173)	126,509	(270.9)%
Otros ingresos, neto	1,841	1,317	39.8%
Total de otros (gastos) ingresos, neto	**(214,332)**	**127,826**	**(267.7)%**
(Pérdida) utilidad de operación	**(6,710)**	**292,009**	**(102.3)%**
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(152,299)	(116,922)	30.3%
Ingreso por intereses	8,771	8,589	2.1%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(14,357)	(22,189)	(35.3%)
Pérdida en cambios, neta	(453)	(306)	48.0%
Costo financiero, neto	**(158,338)**	**(130,828)**	**20.1%**

Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	30,553	36,989	(17.4%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	**(134,494)**	**198,170**	**(167.9)%**
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base legal	(13,988)	(8,159)	71.4%
Diferidos	36,366	(26,447)	(237.5)%
Total impuestos a la utilidad	**22,378**	**(34,606)**	**(164.7)%**
(Pérdida) utilidad neta consolidada $	**(112,116)**	**163,564**	**(168.5)%**
(Pérdida) utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	(108,565)	121,527	(189.3)%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(2,190)	22,159	(109.9%)
Participación no controladora	(1,361)	19,880	(106.8%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada $	**(112,116)**	**163,564**	**(168.5)%**

Descripción de sucesos y transacciones significativas

EVENTO RELEVANTE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (6 de febrero de 2018)
PLANI Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre 2017

Ciudad de México, a 6 de febrero de 2018 - Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 42 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al cuarto trimestre (en lo sucesivo el "4T17") y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 (en lo sucesivo "2017").

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), o por sus siglas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards), y se expresan en millones de pesos mexicanos ("Ps." y/o "$").

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 813,700 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 4T17, de las cuales 780,000 m² de ABR están en operación y estabilizadas. Con respecto al 4T16, el ABR de las plazas en operación y estabilizadas, creció 27,000 m², representando 3.5% de incremento.

- El incremento de ABR de las propiedades en operación y estabilizadas en el 4T17, se debe a la adquisición de dos nuevas plazas estabilizadas en el Estado de Jalisco (Punto Oriente y Punto San Isidro).

- Al finalizar el 4T17, la tasa de ocupación fue del 94.3%. Esta ocupación es sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), el cual se encuentra en etapa de remodelación. Al finalizar el

4T16, la tasa de ocupación fue de 93.9%. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación al finalizar el 4T17 fue de 92.7%.

✍El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T17 fue de Ps. 142.0, un aumento del 2.0% comparado con el 4T16 que fue de Ps. 139.2.

✍Al 31 de diciembre de 2017, PLANIGRUPO registró un total acumulado aproximadamente de 120 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, manteniendo el nivel de visitantes por año.

✍Continuamos invirtiendo en actividades de capex para recarpetear y actualizar las fachadas del estacionamiento de Macroplaza Insurgentes.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

✍Los ingresos totales consolidados, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzaron Ps.1,235.7 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un incremento del 8.2% con respecto al año anterior.

✍Los ingresos totales, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 317.2 millones en el 4T17, lo que representa un incremento del 5.5% con respecto al 4T16.

✍El NOI consolidado respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2017, incluyendo nuestras plazas en las que tenemos participación no controladora, es por Ps. 981.1, lo cual representa un incremento de 8.5% con respecto al año anterior.

✍El NOI consolidado para el 4T17, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 256.4, lo cual representa un incremento de 8.0% con respecto al 4T16.

✍El EBITDA consolidado respecto al terminado el 31 de diciembre de 2017, alcanzó Ps. 753.7, lo cual representa un incremento de 9.4% con respecto al año anterior.

✍El EBITDA consolidado para el 4T17 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 208.4 millones, lo cual representa un incremento del 8.6% con respecto al 4T16.

✍La deuda financiera consolidada al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 6,408.8 millones.

✍La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. 6,700.4 millones.

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

Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía:

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de marzo de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2017, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

***i.*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.

***ii.*Subsidiarias-**

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de la Compañía y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la

capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se muestra a continuación:

	Participación %		
Compañía	**2018**	**2017**	**Actividad**
Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.	100	100	Administracióndecentros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	100	100	Inversiónenvehículosde proyecto, inmobiliaria y otros
Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Construcciónde centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

	Participación %		
Compañía	**2018**	**2017**	**Actividad**
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S de R. L. de C. V.	100	99.99	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	-	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, (según corresponda) se muestra en la hoja siguiente.

	Participación %		
Vehículos	**2018**	**2017**	**Actividad**
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F/00938	56.19	56.19	Gastos reembolsables
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales

PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD O F/00980	56.19	56.19	Sin actividad
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamientoaunatiendade autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamientoaunatiendade autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100.00	100.00	Sin actividad

iii. **Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-**

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

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

La subsidiaria Fideicomiso Irrevocable Número 3095 (antes Fideicomiso Irrevocable Numero 306606) cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”. La Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en compañías y fideicomisos asociados sobre los que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones, con los cambios a resultados, debido a que no está exenta de consolidación conforme la IFRS 10.

(c)Combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

(d)Instrumentos financieros-

i.Activos financieros no derivados-

La Compañía reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros, se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas.

***ii.*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, y que equivale a dos pagos mensuales de principal e intereses de los préstamos. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que estas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta al grupo.

iii. **Cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes y a partes relacionadas se valúan a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, considerando pérdidas por deterioro o incobrabilidad.

iv. **Activos financieros a valor razonable con cambios a 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.

v. **Baja de activos financieros-**

La Compañía 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 de la Compañía se reconoce como un activo o pasivo por separado.

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**

La Compañía reconoce los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que la Compañía se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

La Compañía cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a largo plazo, cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas, honorario por desempeño inmobiliario y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, que incluyen las aportaciones realizadas por otros Tenedores y Fideicomitentes distintos a aquellos que participan en el capital social de la Compañía, desde la fecha de la adquisición de negocios; 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 un valuador independiente.

Los 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 por el honorario por desempeño inmobiliario y 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 no financieros no derivados-**

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y sólo 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 reconocen en resultados.

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 consolidado cuando, y solamente cuando, la Compañía 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.

(e)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.

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

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

(g)Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos 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 menores de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los pagos anticipados a largo plazo incluyen un monto de $18,420 de anticipo para emisiones subsecuentes.

(h)Propiedades de inversión-

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

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

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

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

i.Reconocimiento y medición-

Las partidas de mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones, se valúan a su costo menos depreciación y amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Si elementos o partes significativas del

mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones tienen vidas útiles diferentes, estas son contabilizadas como activos por separado (componentes mayores) del mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones.

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

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

***ii.*Depreciación y amortización-**

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

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base a su vida útil estimada al igual que los activos propios o, si la vida es menor, en el plazo de arrendamiento correspondiente. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el período más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

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

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones	33%
Equipo de cómputo	30%
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, sobre una base prospectiva.

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

(j)Activos intangibles-

i.Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios (marcas)-

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro que

resulte de pruebas anuales o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

ii. **Baja de activos intangibles-**

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

(k)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 capital, 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.

ii. **Activos financieros medidos a costo amortizado**

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos, partidas por cobrar y de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento) tanto a nivel específico como colectivo.

Todas las partidas por cobrar e instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento individualmente significativos son evaluados 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 la Compañía 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 sobre 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 partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. 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-**

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, distintos a activos por impuestos diferidos, se revisan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor de recuperación del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en la Compañía 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.

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.

(l)Provisiones-

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

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

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

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

Las provisiones a largo plazo corresponden a una provisión por contraprestación contingente derivada de las adquisiciones de Punto San Isidro y Punto Oriente.

(m)Honorario por desempeño inmobiliario-

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

(n)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

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

***ii.*Otros beneficios a empleados de largo plazo-**

La obligación neta de la Compañía relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo que no correspondan a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y el valor razonable de cualquier activo relacionado es descontado.

La tasa de descuento es la tasa de rendimiento a la fecha del balance de bonos con calificación de crédito AA que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones de la Compañía y están denominados en la misma moneda en que se espera pagar los beneficios.

El cálculo es realizado usando el método de la unidad de crédito proyectada. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida en resultados en el período que corresponda.

***iii.* Beneficios por terminación-**

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

Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si la compañía ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta

sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Si los beneficios son pagaderos más de 12 meses después del período del balance, éstos son descontados a su valor presente.

iv. **Acuerdos de pagos basados en acciones-**

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Compañía se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Compañía de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Compañía revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Para la transacción de pagos basados en acciones liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, la Entidad reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

(o)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.

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

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

(q)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, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

ii. **Ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales-**

Hasta el 29 de junio de 2016, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales se reconocían en los resultados del año con base en las tasas contractuales, cuando se prestaban los servicios; a partir de la OPI, los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales son eliminados en la consolidación

iii. **Ingresos por administración de plazas y servicios de administración-**

Hasta el 29 de junio de 2016, los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocían en los resultados del año a las tasas contractuales (2% al 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias); en la medida en que se incurrían los servicios proporcionados y los gastos directos, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad, a partir de la OPI, los ingresos administración de plazas y servicios de administración son eliminados en la consolidación.

iv. **Comisiones por comercialización-**

Consiste en ingresos generados, hasta la fecha de la OPI, por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que la Compañía celebra por cuenta de los propietarios, que van del 8.5% al 3% del total de ingreso por renta acordada. Se reconocen 20% a la firma del contrato y 80% cuando la primera renta se genera; a partir de la OPI, estas comisiones son eliminadas en consolidación.

v. **Ingresos por contratos de servicios de construcción-**

Los ingresos provenientes de contratos de servicios de construcción, hasta la fecha de la OPI, se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato. La etapa de avance para la terminación del contrato se determina como se muestra a continuación.

Contratos de construcción-

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado confiablemente, los ingresos y los costos asociados con el mismo se reconocen con referencia al grado de avance para la terminación de la actividad del contrato al final del período, valuados con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total de los costos estimados del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del grado de avance para la terminación del contrato. Las variaciones en los trabajos del contrato, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que su importe se pueda valuar confiablemente y su cobro se considere probable.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no pueda ser estimado confiablemente, los ingresos se

reconocen en la medida en que sea probable que los costos incurridos serán recuperables. Los costos del contrato se reconocen como gastos del período en que se incurren.

Cuando es probable que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos del contrato, la pérdida estimada se reconoce inmediatamente como gasto.

Cuando los costos incurridos hasta la fecha menos los beneficios y las pérdidas reconocidos exceden las facturaciones parciales, el excedente se muestra como un saldo por cobrar a clientes. En los contratos cuya facturación exceda a los costos incurridos hasta la fecha menos los beneficios y las pérdidas reconocidos, el excedente se muestra como un pasivo a favor de los clientes por contrato. Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en consolidación.

Obra ejecutada no estimada-

Hasta el 29 de junio de 2016, las cantidades a cargo o a favor de los clientes, relativas a los proyectos, se reconocen como activos y pasivos circulantes, según el caso, sin compensar los saldos entre estas cuentas. Estas cantidades incluyen los cobros realizados, los costos incurridos y las utilidades y pérdidas reconocidas. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en consolidación.

Fondos de garantía-

Hasta el 29 de junio de 2016, los fondos de garantía representan retenciones efectuadas por los clientes, las cuales serán devueltas a la Compañía una vez que sea entregada la obra a plena satisfacción del cliente. A partir de la OPI, estos efectos son eliminados en la consolidación.

(r)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.

La Compañía como arrendatario:

Por el año que inicia el 1º de enero de 2018, el Grupo ha adoptado en forma anticipada los lineamientos de la NIIF 16 “Arrendamientos”, que reemplaza a las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos”, la CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento”, la SIC-15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y la SIC 27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”.

Los activos que califican bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de situación financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento.

Los pagos relacionados con arrendamientos operativos son reconocidos como un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Compañía para los costos por préstamos.

Existen excepciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor.

i.Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

Conforme a la NIIF 16, el Grupo puede escoger si:

- Aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos; o
- Aplicar la solución práctica y no reevaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

El Grupo ha optado por aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador. No existen contratos en los que exista un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

(s)Transacciones en moneda extranjera-

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

(t)Costos e ingresos financieros-

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

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

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

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

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

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

i. **Impuestos a la utilidad sobre base legal-**

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

ii. **Impuestos a la utilidad diferidos-**

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

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

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

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

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

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

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

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

En materia de IVA, la entidad fiduciaria tendrá la opción de determinar el impuesto por cuenta de los fideicomisarios, o bien, cada fideicomisario en lo individual podrá cumplir por su cuenta con esta obligación.

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

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

(v)Concentración de negocio y crédito-

Los ingresos por administración de plazas y servicios de administración, contratos de servicios, comisiones por arrendamiento y contratos de construcción, provinieron al 100% de compañías asociadas.

(w)Contingencias-

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

(x)Información por segmentos-

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

(y)Capital social-

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

(z)Utilidad por acción-

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

(aa) Estado de flujos de efectivo-

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo incluyendo aquéllos asociados con actividades de inversión o de financiamiento. Adicionalmente la Compañía ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión.

Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2017 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

NIIF 15 ***Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes***

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 o después y la adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo ha realizado su evaluación inicial del impacto de la adopción de la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados, y ha determinado que el impacto por la adopción de la norma es inmaterial en relación con sus ingresos totales consolidados.

i.Prestación de servicios

La Compañía participa en la prestación de servicios relacionados con la operación, diseño, desarrollo, administración y comercialización de centros comerciales. Si los servicios bajo un acuerdo único son prestados en períodos sobre los que se informa distintos, la contraprestación es distribuida sobre una base de valor razonable relativo entre los distintos servicios. Actualmente los ingresos se reconocen usando el método del grado de avance.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación total de estos contratos de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta individuales. Los precios de venta individuales serán determinados con base en los precios de lista en los que la compañía vende los servicios en transacciones separadas.

El Grupo ha realizado una comparación inicial del valor razonable y los precios de venta individuales de los servicios. Considerando que los montos son bastante similares, el Grupo considera que no habrá una diferencia significativa en el reconocimiento de ingresos para estos servicios.

ii. Transición

El Grupo ha adoptado la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, usando el enfoque retrospectivo. Producto de esto, la compañía aplicará todos los requerimientos de la NIIF 15 a cada período comparativo presentado y ajustará sus estados financieros consolidados.

La compañía planea usar las soluciones prácticas para los contratos finalizados. Esto significa que los contratos finalizados que comenzaron y terminaron en el mismo período sobre el que se informa comparativo, así como también los contratos que se finalizan al inicio del primer período presentado, no se reexpresan.

La Compañía ha realizado una evaluación detallada del impacto de la aplicación de la NIIF 15, y ha determinado que los impactos en adopción de la norma son inmateriales en relación a los estados financieros, tomados en su conjunto.

NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

En julio de 2014, el International Accounting Standards Board emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 y después y la adopción anticipada está permitida. Actualmente, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 el 1o. de enero de 2018.

El Grupo ha determinado que no hay un impacto material por la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros consolidados por el ejercicio que inició el 1º de enero de 2018, y no ha realizado cambios en las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. El Director de Finanzas e Inversiones, en conjunto con el Comité de Inversiones del Grupo, han revisado los procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y no se han identificado cambios que deban aplicarse a la documentación existente. El Grupo no realiza contabilidad de coberturas por los instrumentos financieros contratados, ni ha habido cambios en su designación en comparación con el tratamiento contable que se ha mantenido bajo la NIC 39.

Al 31 de marzo de 2018, la evaluación de la Administración del Grupo sobre el principal impacto por adopción de la norma es de $11,736 que se ve reflejado en la cuenta de Utilidades acumuladas, y un incremento en la cuenta de Estimaciones de cuentas incobrables.

i.Clasificación – Activos financieros-

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

Con base en su evaluación de los efectos de adopción de la norma, el Grupo considera que se tendrá un impacto poco significativo sobre su contabilización de las cuentas por cobrar comerciales, los créditos bancarios y los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes que son gestionadas sobre una base del valor razonable.

ii. Deterioro del valor – Activos financieros y activos por contratos-

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" de la NIC 39 por un modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y a los activos de contratos.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y

- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiamiento significativo; la compañía también puede escoger aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiamiento significativo.

La Compañía ha concluido que las metodologías que aplicará bajo la NIIF 9 será considerando la medición de pérdidas crediticias esperadas que resulten de potenciales eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a su presentación, y ha determinado que el efecto por adopción de esta metodología es inmaterial en relación con los estados financieros tomados en su conjunto.

iii.Clasificación – Pasivos financieros-

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCR y no tiene intención de hacerlo. A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la compañía indicó que no existe ningún impacto material al aplicarse los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros por el año que inició el 1º de enero de 2018.

iv.Contabilidad de coberturas-

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, la Compañía puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. El plan actual de la compañía es escoger aplicar los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

La NIIF 9 requerirá que la Compañía asegure que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de administración de riesgos la compañía y que aplique un enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de cobertura. La NIIF 9 también introduce nuevos requerimientos respecto del reequilibrio de las relaciones de cobertura y la prohibición de la discontinuación voluntaria de la contabilidad de coberturas.

La evaluación preliminar de la Compañía indicó que los cambios esperados en las políticas contables para los costos de cobertura no tienen un impacto material, ya que actualmente no se aplica contabilidad de coberturas.

v.Revelaciones-

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. A la fecha de los estados financieros, la evaluación del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y ha iniciado con la implementación de controles necesarios para la apropiada identificación del riesgo de crédito y pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no planea implementar cambios en el sistema y controles necesarios para capturar los datos requeridos por contabilidad de coberturas, ya que actualmente no se aplica contabilidad de coberturas.

vi.Transición-

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

- La Compañía planea aprovecha la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1o. de enero de 2018.
- Se han realizado las evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existen a la fecha de aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.

- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros como medidos a VRCR. El Grupo no posee pasivos financieros medidos a VRCR.

NIIF 16 ***Arrendamientos-***

La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1o. de enero de 2019 o después.

La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Compañía ha realizado su evaluación inicial del impacto sobre sus estados financieros consolidados y ha reconocido los efectos desde el 1º de enero de 2018.

A la fecha de los estados financieros, la evaluación de la Administración del Grupo sobre los principales impactos por la adopción de esta norma son los siguientes:

- El Grupo ha reconocido un activo por derechos de uso de arrendamientos al 1° de enero 2018 por $19,473, con su correspondiente pasivo por arrendamiento.
- El Grupo ha estimado que, durante el año que inicia el 1º de enero de 2018, reconocerá un cargo por depreciación de los activos por derechos de uso de arrendamientos por $8,287 y un gasto por intereses por $6,621, los cuales en su conjunto corresponderán a una disminución de los gastos generales, donde previamente se reconocía el gasto por arrendamiento operativo lineal, por $13,979.
- El Grupo no estima utilizar las exenciones opcionales.

- El Grupo no espera que exista un impacto significativo para los arrendamientos financieros.

i.Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

Al momento de la transición a la NIIF 16, La compañía puede escoger si:

- Aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos; o
- Aplicar la solución práctica y no reevaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

La Compañía ha optado por aplicar la definición de arrendamiento de la NIIF 16 a todos sus contratos.

ii.Transición-

Como arrendatario, la compañía puede aplicar la norma usando:

- Un enfoque retrospectivo; o
- Un enfoque retrospectivo modificado con soluciones prácticas opcionales.

El arrendatario aplica la elección de manera consistente a todos sus arrendamientos.

A partir de la evaluación realizada por la Administración, el Grupo ha optado por aplicar el enfoque retrospectivo modificado con soluciones prácticas opcionales.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador. No existen contratos en los que exista un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 "Información Financiera Intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2017. En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, la Compañía ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compañía prepare su juego completo de estados financieros consolidados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2018, existe

la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para reflejar los cambios en las NIIF.