

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

## [110000] Información general sobre estados financieros

Clave de Cotización:	PLANI	Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-01-01 AL 2016-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2016-12-31		
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:	4		
Tipo de emisora:	ICS		
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:			

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

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:

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]:

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]:

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]:

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]:

Fecha de asamblea en que se aprobaron 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](mailto:af@414capital.com)

T. (55) 52 92 32 22



# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2016



*Creando valor*

**Para mayor información contactar a:**

*Carlos Fainsod Leff*  
Director de Finanzas y Relación con  
Inversionistas para temas financieros  
[cfainsod@planigrupo.com](mailto:cfainsod@planigrupo.com)  
(55) 91.77.08.70 Ext. 112

*Diego Covarrubias Patiño*  
Director Jurídico y Relación con  
Inversionistas para temas legales  
[dcovarrubias@planigrupo.com](mailto:dcovarrubias@planigrupo.com)  
(55) 91.77.08.70 Ext. 173



"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 40 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 "4T16"), por año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Todas 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, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los costos del personal operativo.
- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como 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 y otras inversiones permanentes (de las que somos dueños, así como aquellas en las que tenemos una participación no controladora), las ganancias o pérdidas derivadas de la venta de propiedades, mobiliario y equipo, y los impuestos a la utilidad que no afectan flujos de efectivo.
- **FFO Ajustado**, partiendo de la determinación del FFO, se calcula restando a dicho indicador las inversiones recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (capex de mantenimiento).
- **LTV**, por sus siglas en inglés, 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.

Asimismo, es importante precisar que, para una mejor lectura del ente consolidado PLANIGRUPO y subsidiarias, la

información financiera consolidada que se muestra incluye nuestros ingresos y gastos totales, la cual ha sido proformada para efectos de comparabilidad, considerando nuestras operaciones de ingresos y gastos consolidados, incluyendo información comparativa de periodos anteriores. Esta información difiere en su presentación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 preparados bajo NIIF, ya que la consolidación de información financiera proveniente de algunas subsidiarias tuvo lugar el 30 de junio del presente año.

## HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 786,000 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 34 propiedades al 4T16<sup>[1]</sup>.
- Al 4T16, la tasa de ocupación fue del 93.9%, sin considerar el inmueble de Urban Village Patria, el cual se encuentra en etapa de remodelación. Considerando el inmueble mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 93.4%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T16 fue de Ps.139.2, un aumento del 7.0% comparado con el 3T16 que fue de Ps. 130.1.
- Al 4T16, PLANIGRUPO registró un total de 119 millones de visitantes en los centros comerciales administrados por PLANIGRUPO, un aumento de 11 millones con respecto al mismo período del año pasado (10.1% de incremento).
- En el mes de octubre de 2016, se inauguraron dos centros comerciales: "Macroplaza San Luis", ubicado en la ciudad de San Luis Potosí, San Luis Potosí, y "Paseo Alcalde", ubicado en Zapopan, Jalisco, con un ABR aproximado por ambos centros comerciales de 34,000 metros cuadrados, obteniendo cerca de 975,000 visitas.
- En el 4T 2016 se concluyó la remodelación del centro comercial Mall Plaza Lincoln.
- Durante el 4T16 se contrataron coberturas para tasa de interés a un precio de ejercicio de 6.00% para los pasivos financieros de las plazas: Urban Village Patria, Plaza San Juan, Plaza Puerta de Hierro, Plaza Reynosa y Centro Comercial López Mateos.

## HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Nuestros ingresos operativos, incluyendo las plazas en las que tenemos una participación minoritaria, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,142.1 millones en el 4T16, lo que representa un incremento del 8.9% con respecto al 4T15.
- Los ingresos operativos mostrados en el Estado de Resultados Proforma alcanzaron en el 4T16 Ps. 1,064.6 millones, lo cual representa un incremento del 6.5% respecto a los Ps. 999.6 millones del 4T15.
- El NOI consolidado acumulado incluyendo nuestras plazas minoritarias para el 4T16 alcanzó Ps. 914.3, lo cual representa un incremento de 9.1% con respecto al 4T15.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 4T16 incluyendo nuestras plazas minoritarias alcanzo Ps. 704.7 millones, lo cual representa un incremento del 15.3% con respecto al 4T15.
- La deuda financiera consolidada al 4T16 fue de Ps. 5,716.8 millones.

- La deuda financiera consolidada, incluyendo nuestra participación minoritaria en las plazas al 4T16, fue de Ps. 6,436.1 millones.

## **COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL**

Durante el 4T16, nuestra empresa continúa reportando un comportamiento positivo, con resultados a la alza. Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales a lo largo de la República Mexicana, se incrementó al nivel del 93.9% y se incrementó el NOI a Ps. 914.3 millones, lo que representa 9.1% de incremento con respecto al 4T15. En este trimestre se concretó la apertura de dos nuevos centros comerciales: Paseo Alcalde, en Zapopan, Jalisco, y Macroplaza San Luis, en la ciudad de San Luis Potosí, San Luis Potosí, los cuales contribuyen 34,000m<sup>2</sup> de ABR.

Cabe mencionar que, al inicio de operaciones de Paseo Alcalde, el centro comercial tenía un nivel de ocupación del 93%, y al cierre del 4T16 alcanzó un nivel de ocupación del 97%, y Macroplaza San Luis pasó de un nivel de ocupación del 85%, al inicio del 4T16, a un 95%, en el cierre.

Asimismo, continúan los trabajos en los desarrollos de "Paseo Hipódromo" en Naucalpan de Juárez, Estado de México, y "Urban Village" en Monterrey, Nuevo León, los cuales esperamos inicien operaciones en el 4T17.

Por otra parte, el número de visitantes en este 4T16 a nuestros centros comerciales alcanzó los 32 millones de visitantes, llegando a un acumulado de 119 millones en el año, lo que representa un incremento de 10.1% en comparación con el año anterior.

Respecto a los principales indicadores financieros del 4T16, los ingresos operativos acumulados alcanzaron los Ps. 1,142.1 millones, generando un incremento del 8.9% en relación con el año inmediato anterior, mientras que el ingreso



neto de operación alcanzó los Ps. 914.3 millones, generando un incremento del 9.1% en relación con el año anterior.

PLANIGRUPO reportó un EBITDA de Ps. 704.7 millones, a su vez un margen EBITDA del 61.7%, el cual fue superior a nuestras expectativas para el año 2016. Estos resultados demuestran el buen desempeño financiero de PLANIGRUPO, así como la optimización operativa consolidada de recursos, como resultado de la internalización de la plataforma.

Durante el 4T16, se tomó la decisión de ser prudentes con respecto a temas de financiamiento, por lo cual se contrataron coberturas con respecto a créditos existentes de PLANIGRUPO. Las coberturas que se adquirieron incluyen las siguientes propiedades: Urban Village Patria, Centro Comercial Lopez Mateos, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro y Plaza Reynosa.

Atentamente

**Elliott Mark Bross Umann**

Director General de PLANIGRUPO

## NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 40 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 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 31 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 32 de los cuales operamos actualmente y 2 de los cuales también somos propietarios y están en construcción. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 32 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras dos propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup>[2]. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al 4T16 contábamos con más de 2,800 contratos de arrendamientos, concentrados con más de 1,150 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

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, de la información financiera proforma que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y minoritaria:

	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>Ingresos totales</b>	1,142,107	1,049,112	8.9%
<b>NOI</b>	914,332	837,744	9.1%

Margen de NOI	80.1%	79.9%	0.3%
<b>EBITDA</b>	704,724	610,971	15.3%
Margen de EBITDA	61.7%	58.2%	6.0%
<b>FFO</b>	288,546	264,458	9.1%
<b>FFO Ajustado</b>	236,927	234,983	0.8%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	1,116,154	263,942	322.9%
<b>Activos totales</b>	13,769,349	12,390,393	11.1%
<b>LTV</b>	37%	39%	(5.1%)
<b>Ocupaciones <sup>[2]</sup></b>	93.9%	92.0%	2.1%

[1] Incluyen los resultados proforma en ambos años en forma proporcional de las plazas con participación controladora y minoritarias, las cuales administramos y operamos.

[2]Tasa de ocupación sin considerar el inmueble de Urban Village Patria (UVP) el cual se encuentra en etapa de remodelación.

	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>NOI</b>			
Ingresos por arrendamiento	1,126,282	1,039,891	8.3%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,825	9,221	71.6%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(171,982)	(160,859)	6.9%
Costo de personal operativo	(55,793)	(50,509)	10.5%
<b>NOI</b>	<b>914,332</b>	<b>837,744</b>	<b>9.1%</b>

<b>Margen de NOI</b>	<b>80.1%</b>	<b>79.9%</b>	<b>0.3%</b>
----------------------	--------------	--------------	-------------

	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>EBITDA</b>			
Ingresos totales	1,142,107	1,049,112	8.9%
Costos de Operación	(191,640)	(181,216)	5.8%
Gastos de Operación	(299,209)	(282,626)	5.9%
Otros ingresos, neto	1,065,414	59,238	1698.5%
<i>Utilidad de operación</i>	1,716,672	644,508	166.4%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,027,320)	(47,343)	2070.0%
Depreciación y amortización	15,371	13,806	11.3%
<b>EBITDA</b>	<b>704,724</b>	<b>610,971</b>	<b>15.3%</b>

<b>Margen de EBITDA</b>	<b>61.7%</b>	<b>58.2%</b>	<b>6.0%</b>
-------------------------	--------------	--------------	-------------

	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>FFO</b>			
Utilidad neta	1,116,154	263,942	322.9%
Incremento en el valor razonable de propiedad de	(1,027,320)	(47,343)	2070.0%



inversión

Depreciación y amortización	15,371	13,806	11.3%
Valuación de instrumentos financieros	1,011	1,785	(43.4%)
Otros ingresos (gastos)	1,701	8,660	(80.4%)
Impuestos a la utilidad no afectos a flujo de efectivo	181,628	23,608	669.4%
<b>FFO</b>	<b>288,546</b>	<b>264,458</b>	<b>9.1%</b>
<b>FFO AJUSTADO</b>			
FFO	288,546	264,458	9.1%
CAPEX de Mantenimiento	(51,619)	(29,475)	75.1%
<b>FFO ajustado</b>	<b>236,927</b>	<b>234,983</b>	<b>0.8%</b>

[1] Incluyen los resultados proforma en ambos años en forma proporcional de las plazas con participación controladora y minoritarias, las cuales administramos y operamos.

## 2) Indicadores Operativos

Propiedades en operación	ABR m <sup>2</sup>	Tasa Ocupación	Precio promedio m <sup>2</sup>
32	737,254*	93.4%*	139.2

\*Incluye propiedades con participación minoritaria y propiedades en remodelación. No incluye aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación de Urban Village Patria.(UVP)

### 2.1) Portafolio en Operación

Al 4T16, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 32 centros comerciales en operación, a través de diversos vehículos de propósito específico.

En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada una de nuestros centros comerciales al 4T16:

#### PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN [1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m <sup>2</sup>	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Patria <sup>[3]</sup>	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,989	6.7%	87%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,446	4.5%	98%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	diciembre-2014	35,850	4.6%	97%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.9%	97%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,595	3.8%	83%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.4%	98%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,643	3.5%	87%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,332	3.5%	99%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,960	5.3%	92%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,494	2.1%	91%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013		3.6%	83%

					27,767		
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,191	3.4%	100%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,451	2.3%	92%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	95%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,439	2.9%	92%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	92%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	mayo-2013	18,541	2.4%	82%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	julio-2014	26,347	3.4%	100%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	1.0%	91%
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	2.1%	100%
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.3%	100%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.3%	100%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	diciembre-2013	10,747	1.4%	98%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.4%	92%
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>2</sup>	Coahuila	2008	2008	diciembre-2008	15,583	2.0%	91%
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	2016	mayo-2016	13,077	1.7%	84%
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	2016	octubre-2016	12,212	1.6%	97%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	2016	octubre-2016	19,010	2.5%	95%
Macroplaza Insurgentes <sup>3</sup>	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	7.1%	99%
Macroplaza Estadio <sup>3</sup>	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.3%	95%
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.2%	84%

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

[2] En septiembre de 2016 dejo de ser una participación minoritaria

[3] Propiedades en las que tenemos participación minoritaria.



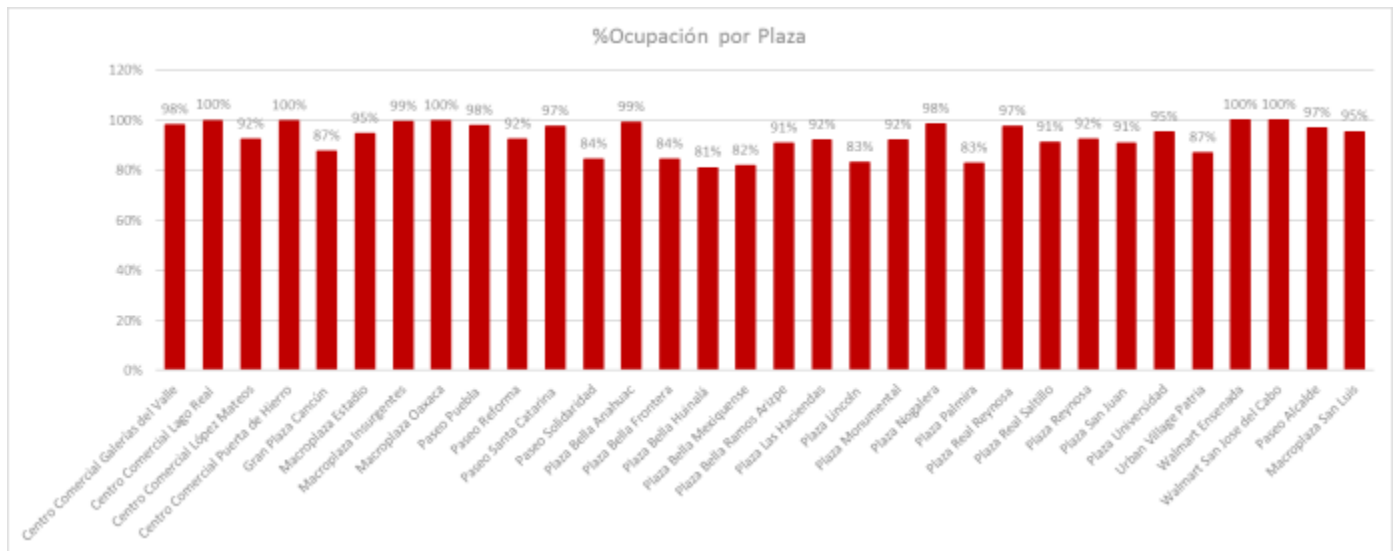
Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad

### 2.3) Ocupación

Al 4T16, la tasa de ocupación fue del 93.9% sin considerar el centro comercial Urban Village Patria el cual se encuentra en etapa de remodelación. Considerando el centro comercial mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 93.4%

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





#### 2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2016, contábamos con más de 2,800 contratos de arrendamiento concentrados con más de 1,150 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 28.3% y 18.6% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 32 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 25 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart y 6 centros comerciales en operación anclados por algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 16 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 4T16, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 2 años y con nuestras tiendas ancla era de 6.4 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 4T16.

**Al 31 de diciembre de 2016**

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Valor de avalúo de CBRE (Ps.) <sup>(1)</sup>	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	1,100,000,000	80,514,022	7.7%	59,275,987
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	770,000,000		7.8%	

						81,931,627		61,776,488
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	diciembre 2014	668,000,000	63,602,396	6.1%	47,754,577
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	675,000,000	75,231,483	7.2%	55,281,538
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	480,000,000	48,281,404	4.6%	32,444,953
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	650,000,000	59,532,213	5.7%	48,921,727
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	555,000,000	62,970,056	6.0%	47,422,611
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	595,000,000	54,126,918	5.2%	45,865,900
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	516,000,000	59,076,256	5.6%	45,159,619
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	515,000,000	45,376,375	4.3%	35,299,717
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	335,000,000	40,198,014	3.8%	29,159,087
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	340,000,000	46,494,429	4.4%	35,137,156
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	330,000,000		3.1%	

						32,591,372		25,433,527
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	300,000,000	30,244,995	2.9%	21,832,183
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	215,000,000	24,826,846	2.4%	17,542,370
Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo 2013	260,000,000	24,362,963	2.3%	17,749,771
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	mayo 2013	228,000,000	21,157,316	2.0%	15,544,810
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	julio 2014	553,000,000	59,454,896	5.7%	46,549,125
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	108,000,000	11,665,144	1.1%	7,875,381
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	162,000,000	13,473,121	1.3%	9,253,511
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	125,000,000	9,876,011	0.9%	7,594,107
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	245,000,000	18,742,720	1.8%	17,942,837
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	132,000,000	10,016,229	1.0%	9,684,285
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	diciembre	200,000,000		1.8%	

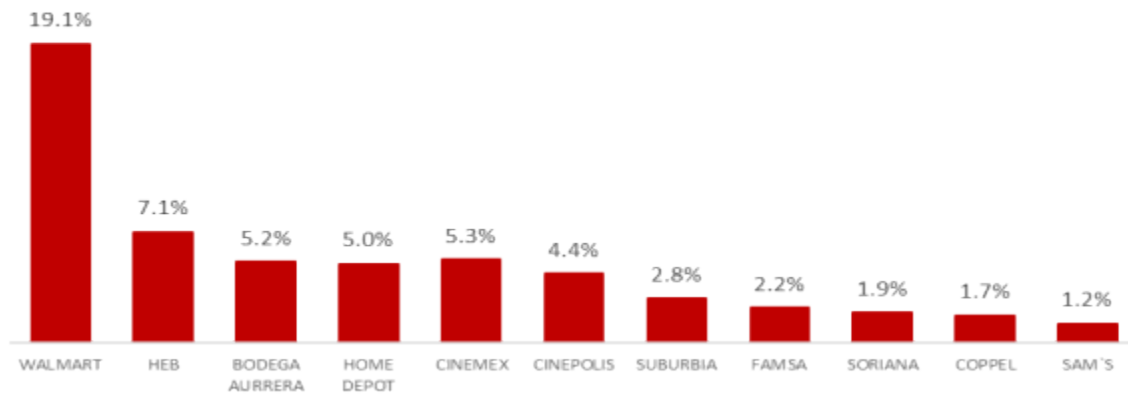


				2013		18,623,037		15,169,773
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	107,300,000	11,708,368	1.1%	8,576,893
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	2016	mayo 2016	115,000,000	11,227,992	1.1%	7,058,824
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>(2)</sup>	Coahuila	2008	2008	diciembre 2008	163,000,000	16,037,763	1.5%	11,787,143
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	octubre 2016	280,000,000	10,788,995	1.0%	8,247,372
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	octubre 2016	165,000,000	4,338,357	0.4%	3,065,199
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014		-	205,000,000	0	0.0%	-
Urban Village	Nuevo León	2015		-	N/A	0	0.0%	-
<b>TOTAL INGRESOS POR ARRENDAMIENTO</b>					<b>11,092,300,000</b>	<b>1,046,471,316</b>	<b>100%</b>	<b>794,406,470</b>

[1] El valor de avalúo ha sido obtenido mediante avalúos realizados por CBRE al 30 de septiembre de 2015 y puede no ser exacto o válido en otras fechas. Esta valuación puede no ser indicativa de o comparable con valuaciones realizadas en diferentes fechas o con el uso de otros supuestos.

[2] El valor del avalúo de Ramos Arizpe ha sido realizado por CBRE al 31 de julio de 2016.

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:



La siguiente tabla muestra algunos datos sobre los porcentajes de vencimientos de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al 4T16:



### ***2.5) Ingreso por rentas fijas***

Durante el 4T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 1,046.5 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación minoritaria, ascendieron a Ps. 1,126.3 millones.

### ***2.6) Gráfica relativa al número de visitantes***

La afluencia de los centros comerciales en operación durante el 4T16, alcanzaron aproximadamente los 32 millones de visitantes.



## **2.7) Propiedades en desarrollo**

### **a) Paseo Hipódromo**

Paseo Hipódromo será 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<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga aproximadamente 8,000 m<sup>2</sup> de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de diciembre de 2016, hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 41% de su ABR, y estimamos que este centro comercial inicie operaciones durante el 2017.



### **b) Urban Village**

Urban Village será 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<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga más de 26,400 m<sup>2</sup> de ABR. Al 31 de diciembre de 2016, hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 80% de su ABR, y estimamos que este centro comercial inicie operaciones durante el 2017.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación	Avance de Obra <sup>[1]</sup>
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,459	4,700	3,051	40.9%	66%
Urban Village	Nuevo León	26,462	46,300	21,097	79.8%	63%

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

## 2.8) Propiedades estabilizadas

### a) Macroplaza Insurgentes

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Tijuana, Baja California. Macroplaza Insurgentes se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona y el más visitado de la ciudad, con aproximadamente 14,887,770 visitantes en el año 2016. Sus tiendas ancla son: Walmart, Sam's y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con las siguientes tiendas sub-ancla: Coppel, Famsa, C&A, Casino Caliente, Centro de Atención a Clientes Telcel, Office Depot, Starbucks y McDonald's, entre otras. Localizado en una de las avenidas de mayor tránsito de la ciudad, Macroplaza Insurgentes ofrece a sus visitantes, una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. Somos titulares de una participación del 40.0% en Macroplaza Insurgentes mientras que Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S.A. de C.V. es titular de una participación del 60.0%.

### b) Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2010 en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Urban Village Patria se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona, con aproximadamente 5,191,957 visitantes en el año 2016. Sus tiendas ancla son: Walmart, Cinépolis, Idea Interior y Best Buy. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Promoda, The Home Store, Parisina, Muebles Dico, entre otras. Con sus más de 60,000 m<sup>2</sup> de ABR Total<sup>[3]</sup>, Urban Village Patria es un gran complejo ubicado en el Área Metropolitana de Guadalajara. Con sus amplios pasillos al aire libre y sus áreas verdes, brinda a sus visitantes una experiencia natural de compra. Urban Village Patria está actualmente en proceso de renovación y mejoramiento tanto de imagen como de surtido comercial, albergando hoy en día una gran variedad de marcas, servicios y distintas opciones de comida.

### **c) Macroplaza del Valle**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Mexicali, Baja California, localizada sobre el Blvd. Lázaro Cárdenas, la vialidad de mayor tránsito vehicular de todo Mexicali. El Centro Comercial Macroplaza del Valle se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,067,736 visitantes en el año 2016. Sus tiendas ancla son Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Coppel, Starbucks, Centro de Atención a Clientes Telcel, Casino Royal YAK, Imagínate, Waldo's, Muebles Dico, Elektra, entre otras.

### **d) Plaza Real Reynosa**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2005 en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas. Plaza Real Reynosa probablemente es uno de los centros comerciales de mayor afluencia en la ciudad, con aproximadamente 5,354,742 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla como HEB, Cinemex y Home Depot. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla Sanborns. Plaza Real Reynosa ofrece a sus visitantes un amplio abanico de productos y servicios que satisfacen todas las necesidades. Gracias a esto y a su ubicación en el corredor comercial de la ciudad se coloca como la mejor opción para que los habitantes de la zona realicen sus compras.

### **e) Paseo Santa Catarina**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el Municipio de Santa Catarina, Nuevo León. Paseo Santa Catarina se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 11,567,222 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla tales como Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como Del Sol, Office Depot, Burger King e Impuls. El Paseo Santa Catarina ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros y amplias instalaciones.

### **f) Plaza Palmira**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en Ciudad del Carmen, Campeche. Plaza Palmira, tuvo 3,324,619, visitantes en el año 2016. Se encuentra una tienda de autoservicio, Chedraui, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Office Depot, Famsa, Súper Colchones, Muebles Dico, entre otras. Cuenta con una importante afluencia de visitantes que laboran en la industria petrolera de la zona.

### **g) Plaza Nogalera**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Nogalera se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,154,518 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla como HEB, Cinépolis y Home Depot. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Coppel, Famsa, Woolworth, Súper Fitness Damas, Modatelas, Innova Sport,

Súper Colchones, Rent-a-Center, entre otras. Plaza Nogalera atiende las necesidades de los habitantes locales. Este complejo comercial con su amplio y cómodo estacionamiento para más de 1,100 automóviles, alberga gran cantidad de marcas y diversos giros ideales para el sano entretenimiento familiar. Sus amplios pasillos convergen en un cómodo anfiteatro con escenario circular ideal para eventos recreativos y culturales.

#### **h)Gran Plaza Cancún**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Gran Plaza Cancún se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona, con una afluencia de aproximadamente 6,314,478 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla como Suburbia y Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que genera la tienda ancla colindante, Walmart. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Sanborns, Mueblerías Dico, Deportes Martí y Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otros. Gran Plaza Cancún tiene capacidad para recibir más de seiscientos automóviles.

#### **i)Plaza Bella Anáhuac**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2003 en el Municipio de Escobedo, Nuevo León. Plaza Bella Anáhuac se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 5,889,796 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla como HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla Coppel, Peter Piper Pizza, Super Fitness, Centro de Atención a Clientes Telcel, y BBVA Bancomer, entre otras. Localizado en la Avenida Sendero Norte, Plaza Bella Anáhuac ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia contando con una extensa variedad de servicios y distintas opciones de comida.

#### **j)Centro Comercial Paseo Reforma**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. Centro Comercial Paseo Reforma se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 4,893,097 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Home Depot y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Famsa, Peter Piper Pizza, Modatelas, Rent-a-Center, Harmon Hall, Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otras. Centro Comercial Paseo Reforma está ubicado en uno de los fraccionamientos de mayor desarrollo de la Ciudad de Nuevo Laredo. Localizada en un terreno de más de 120,000 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente a la vialidad principal, siendo ésta Avenida Reforma, ofreciendo una gran variedad de marcas y servicios a sus visitantes.

#### **k)Plaza Real Saltillo**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2000 en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Real Saltillo es uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,097,830 visitantes en el año 2016. Se encuentran como tiendas ancla a HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como, Applebees e Innova Sport, entre otras. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Real Saltillo ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

#### **l)Mall Plaza Lincoln**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Mall Plaza Lincoln es uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona con aproximadamente 4,501,733 visitantes en el año 2016. Se encuentran como tiendas ancla a HEB, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla, entre ellas, Famsa. Mall Plaza Lincoln ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros amplias instalaciones.

**m)Centro Comercial Lago Real**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Centro Comercial Lago Real es uno de los centros comerciales con mayor oferta de la zona con aproximadamente 4,775,825 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla como Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Centro de Atención a Clientes Telcel, Modatelas, Rent-a-Center, Parisina, Coppel, entre otras. Ubicado en una de las principales zonas de desarrollo del Estado de Nayarit, el Centro Comercial Lago Real atiende a un importante mercado cautivo con sus más de 25,000 m<sup>2</sup> de ABR total ofreciendo a sus usuarios una excelente opción para hacer sus compras, pasear y recrearse.

**n)Plaza Monumental**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en Ciudad Juárez, Chihuahua. Plaza Monumental se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 2,370,638 visitantes en el año 2016. Se encuentra como tienda de autoservicio a Walmart. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como: Parisina, Starbucks y Wings Daddy y se planea abrir un complejo de cines operado por Cinépolis próximamente. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Monumental ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

**o)Plaza Universidad**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en Mineral de la Reforma, Pachuca, Hidalgo. Plaza Universidad se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 3,959,149 visitantes en el año 2016. Se encuentra como tienda de autoservicio a Bodega Aurrerá. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Coppel, Famsa y Office Depot. Gracias a su privilegiada ubicación frente a la Universidad Autónoma de Pachuca y de la Ciudad Universitaria, Plaza Universidad atiende a un importante mercado de jóvenes que conforman gran parte de sus visitantes anuales. Diariamente la plaza goza de un alto nivel de afluencia gracias a la gran variedad de instituciones bancarias como BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank y Banco Azteca; así como tiendas comerciales que han decidido ubicar sus sucursales dentro de este complejo, satisfaciendo así las necesidades de sus clientes.

**p)Plaza López Mateos**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995 en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua. Plaza López Mateos es uno de los centros comerciales de la zona que atienden a los aproximadamente 3,128,644 visitantes en el año 2016, teniendo como tienda ancla de autoservicio a Soriana. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Elektra, Peter Piper Pizza y KFC. Localizado en una de las avenidas más importantes de Ciudad Juárez, Plaza López Mateos ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

**q)Paseo Solidaridad**

Paseo Solidaridad es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de Hermosillo, Sonora, anclado por una tienda de autoservicio Casa Ley y un complejo de cines Cinemex. Desde su apertura en julio de este año ha tenido una afluencia de 909,064 visitantes. Cuenta con aproximadamente 36,000 m<sup>2</sup> de terreno y más de 13,000 m<sup>2</sup> de ABR. Además de los cines y la tienda de autoservicio que generan una gran afluencia de clientes, el centro comercial cuenta con otros locales importantes entre los que están Coppel y BBVA Bancomer.

**r)Super Plaza Las Haciendas**



Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el Municipio de Cuautitlán, Izcalli, Estado de México. Super Plaza Las Haciendas es uno de los centros comerciales más visitados de la zona con aproximadamente 3,596,993 visitantes en el año 2016. Se encuentran como tienda de autoservicio a Bodega Aurrerá. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como Famsa, Pocket's y Elektra. Super Plaza Las Haciendas ofrece a su comunidad una Bodega Aurrerá como su tienda ancla, la cual genera una importante afluencia de clientes a los diferentes espacios comerciales entre los que se pueden encontrar Parisina, servicios financieros, un gran gimnasio, restaurantes y mueblerías entre otros.

#### **s) Macroplaza Estadio Morelia**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011 en la ciudad de Morelia, Michoacán. Macroplaza Estadio Morelia se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 2,220,909 visitantes en el año 2016. Se encuentra una tienda de autoservicio, Walmart, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Macroplaza Estadio Morelia ofrece a sus visitantes gran diversidad de espacios tanto de servicios como de esparcimiento. Entre sus comercios se encuentran ópticas, zapaterías, restaurantes, servicios, etc. PLANIGRUPO es titular de una participación del 5.0% en el vehículo que es propietario de Macroplaza Estadio Morelia, mientras que 95% de participación restante, es propiedad de un tercero (*Walton Street Capital*).

#### **t) Plaza Bella Mexiquense**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en el Municipio de Tecámac, Estado de México. Plaza Bella Mexiquense es una de las opciones comerciales de zona con aproximadamente 3,740,788 visitantes en el año 2016. Se encuentra a Bodega Aurrerá como tienda ancla. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla Famsa y Elektra y Cinemex. Adicional a esto Plaza Bella Mexiquense cuenta con espacios de servicios comunes como bancos, importantes mueblerías, entre otros. Esto satisface las necesidades de los clientes que lo visitan cada año.

#### **u) Macroplaza Oaxaca**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2014 en el municipio conurbado a Oaxaca de Santa Lucía del Camino, Oaxaca. Macroplaza Oaxaca se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 5,865,121 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas ancla como Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla Toks, Coppel, Office Depot, Promoda, entre otras. Adicional a sus importantes anclas, Macroplaza Oaxaca cuenta con gran diversidad de espacios.

#### **v) Plaza Bella Ramos Arizpe**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Ramos Arizpe, Coahuila. Plaza Bella Ramos Arizpe se ha posicionado como uno de los centros de servicios de la zona con aproximadamente 2,635,255 visitantes en el año 2016. Se encuentra una tienda de autoservicio Bodega Aurrerá, y un complejo de salas de cine por abrirse con Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla Coppel. Localizado en un el corazón de la ciudad, Plaza Bella Ramos Arizpe ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida.

#### **w) Paseo San Juan**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013, en la ciudad de San Juan del Río, Querétaro. Lo anterior, como crecimiento a un complejo en donde ya existía una tienda de autoservicio en el año 2009. Paseo San Juan es uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona. En Plaza San Juan podrán encontrar diversos servicios y entretenimiento con un complejo de cines operado por Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que generan las tiendas anclas colindantes, tales como Bodega Aurrerá y Home Depot. Adicionalmente, se cuenta también con otras tiendas sub-ancla como Famsa, Toks, Muebles Dico y Rent-a-Center, entre otras. Paseo San Juan se encuentra localizada en la segunda ciudad de mayor importancia en el Estado de Querétaro, misma que en la última década ha sido objeto de importantes inversiones en infraestructura, vivienda, industria y comercio.

**x)Plaza Bella Huinalá**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en el Municipio de Apodaca, Nuevo León. Plaza Bella Huinalá se ha convertido uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 2,163,141 visitantes en el año 2016. Se encuentran tiendas como Mi Tienda del Ahorro (HEB), Famsa y Rent-a-Center.

**y)Plaza Bella Frontera**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011 en el municipio conurbado a Monclova de Frontera, Coahuila. Plaza Bella Frontera atiende a las necesidades de los aproximadamente 1,463,635 visitantes en el año 2016. Se encuentra una tienda de autoservicio como Bodega Aurrerá. Localizado en el Boulevard Ejercito Nacional, Plaza Bella Frontera ofrece a sus visitantes una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades. PLANIGRUPO es titular de una participación del 5.0% en el vehículo que es propietario de Plaza Bella Frontera, mientras que el 95% de participación restante es propiedad de un tercero (*Walton Street Capital*).

**z)Centro Comercial Puerta de Hierro**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Pachuca, Hidalgo. Centro Comercial Puerta de Hierro es un centro comercial de servicios, donde se pueden encontrar tiendas como, Home Depot y Office Max. Centro Comercial Puerta de Hierro cuenta con la ventaja de estar enclavada en una de las zonas de mayor crecimiento en el desarrollo de vivienda media, rodeada por instituciones como el Tecnológico de Monterrey Campus Hidalgo y el IMSS. Con sus más de 4,000 m<sup>2</sup> disponibles para *pads*, Puerta de Hierro cuenta con un alto potencial de desarrollo y aumento de ABR a corto plazo.

**aa)Walmart San José**

Este inmueble corresponde a una de los espacios arrendados a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*) con locales comerciales al interior. Fue inaugurado en el año 2010 en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur.

**bb)Walmart Ensenada**

Este inmueble corresponde a una de los espacios arrendados a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*) con locales comerciales al interior. Fue inaugurado en el año 2012 en la ciudad de Ensenada, Baja California.

**cc)Paseo Puebla**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013 en el Municipio de San Andrés Cholula, Puebla. Paseo Puebla se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con 1,341,725 visitantes en el año, y cuenta con la tienda de autoservicio Walmart Supercenter. La ubicación de Paseo Puebla garantiza a sus locatarios un flujo constante de visitantes. Dentro de los giros que se pueden encontrar en esta plaza están: restaurantes, ópticas, y otros servicios. A la población de su área de influencia se le suma la gran población flotante que concentran las oficinas y escuelas que se encuentran cerca del centro comercial.

**dd)Plaza Reynosa**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995 en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas. Cuenta con una tienda de autoservicio a Bodega Aurrerá. Ubicada sobre una de las vialidades principales de Reynosa ofrece a sus visitantes variedad de servicios con bancos, casas de cambio y casas de empeño.

**ee) Paseo Alcalde**

Paseo Alcalde es un centro comercial ubicado en el Municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter y un complejo de cines operado por Cinemex. El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 395,889 visitantes desde su inauguración en el último trimestre del año. Cuenta con aproximadamente 17,000 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga más de 12,000 m<sup>2</sup> de ABR.

**ff) Macroplaza San Luis**

Macroplaza San Luis es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de San Luis Potosí, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter, un complejo de cines Cinépolis y una tienda departamental Suburbia. Cuenta con aproximadamente 19,000 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga aproximadamente 20,000 m<sup>2</sup> de ABR. El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 579,380 visitantes desde su inauguración en el último trimestre del año.

**EVENTOS RELEVANTES**

Con fecha 5 de octubre de 2016 PLANIGRUPO público que se había llevado a cabo la adquisición del 90% (noventa por ciento) del capital social de la sociedad propietaria del centro comercial denominado "Plaza Bella Ramos Arizpe", ubicado en el Estado de Coahuila, la adquisición se llevó a cabo con fecha 30 de septiembre de 2016, no obstante la publicación de dicho evento relevante se dio hasta el día 5 de octubre de 2016, en virtud del cumplimiento de ciertas condiciones contractuales. Dicha operación se concretó con cifras definitivas por un monto de Ps. 136.8 millones, para lo cual se utilizaron recursos obtenidos de la emisión pública de acciones realizada por PLANIGRUPO el pasado mes de junio de 2016.

Como resultado de dicha adquisición, la cual estuvo sujeta a ciertas condiciones suspensivas, PLANIGRUPO, es titular del 100% (cien por ciento) de dicho centro comercial, toda vez que, previo a dicha adquisición, PLANIGRUPO, a través de una de sus subsidiarias, ya detentaba una participación no controladora del 10% (diez por ciento). Actualmente PLANIGRUPO continuará administrando dicho centro comercial.

**RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado consistentemente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**(a) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que prestan servicios relacionados con inversión que incluyen servicios de administración y asesoría estratégica. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros no auditados de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

**i. Subsidiarias**

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

Conforme al IFRS 10, el grupo tiene el control si:

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

En la evaluación del control se toma en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

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

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio. La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una consolidación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

## ***ii. Adquisiciones de participaciones no controladoras***

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

- .Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Grupo, por otros accionistas o por terceros;
- .Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- .Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas y socios en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias

adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas. Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

### ***Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación***

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías del Grupo, se han eliminado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

### **(b) Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes contabilizadas a valor razonable**

El Fideicomiso CKD y la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., cumplen con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme a la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados". El Grupo ha tomado la opción de reconocer sus otras inversiones permanentes a valor razonable con los cambios a resultados, debido a que Planigrupo Latam no está exenta de consolidación conforme al IFRS 10. Consecuentemente, tanto las inversiones en fideicomisos como las otras inversiones permanentes, en las que el Grupo mantiene inversiones, son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en los estados consolidados de resultados.

### **(c) Instrumentos financieros**

El Grupo clasifica los instrumentos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

#### **(i) Activos financieros no derivados**

El Grupo reconoce inicialmente las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. El Grupo deja de reconocer un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros, que ya no se reconocen, creada o conservada por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado. Los activos y pasivos financieros se compensan, y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado sólo si el Grupo tiene el derecho legal de compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

#### **(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en

resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determinan al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras y ventas de activos financieros realizadas en forma habitual son aquellas compras y ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene el Grupo son de la categoría de cuentas por cobrar y otros activos financieros conservados al vencimiento.

### ***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 éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta al grupo.

### ***(iii) Cuentas por cobrar***

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

### ***(iv) Baja de activos financieros***

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero.

Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creado o conservado por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado. 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.

### ***(v) Pasivos financieros no derivados***

El Grupo reconoce inicialmente los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que el Grupo se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo elimina un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

El Grupo cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a largo plazo, proveedores, pasivos acumulados, cuentas por pagar a partes relacionadas y los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes que incluyen las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitentes que inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presentan su valor razonable, considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por el valuador independiente.

Dichos pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros, excepto los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

**(vi) *Baja de pasivos financieros no derivados***

El Grupo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones contractuales de las compañías se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

**(vii) *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, el Grupo tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**(d) Instrumentos financieros derivados**

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en la tasa de interés. Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en modelos de valuación utilizando datos observados en el mercado. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del costo financiero. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

**(e) Activos por impuestos a favor**

Los activos por impuestos a favor incluyen Impuesto al Valor Agregado ("IVA") pagado y que fue causado principalmente por los costos de construcción y/o adquisición de propiedades de inversión, así como Impuesto Sobre la Renta ("ISR") por recuperar.

**(f) Pagos anticipados**

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

Asimismo, al 31 de diciembre de 2015, incluye un monto de \$57,974 de gastos relacionados con el proceso de colocación, los cuales una vez concluido la transacción se presentará de forma neta en el monto del capital



emitido en la oferta pública inicial de acciones.

**(g) Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones**

**i. Reconocimiento y medición**

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

Un elemento de mobiliario, equipo, 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, 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. En el caso del software, el Grupo capitaliza todos los costos, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de 6.7 años.

**ii. Depreciación y amortización**

La depreciación del costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, se reconoce en resultados sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base en las vidas útiles o el plazo del contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se deprecian durante la vida del arrendamiento. Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	<b>Tasas</b>
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo	30%
Programas de cómputo y sistemas ERP	15%
Maquinaria y equipo	25%

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

Las mejoras y adaptaciones se amortizan al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien, ó 2) conforme al plazo del contrato.

***(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 la propiedad de inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fueron valuadas a su costo 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 del Grupo. Las utilidades o pérdidas no realizadas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el período en que se originan.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la propiedad. Cualquier utilidad 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) Activos intangibles******i. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios (marcas)***

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro que resulte de pruebas anuales o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

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

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

***(j) Deterioro******i. Activos financieros no derivados-***

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados, es evaluado en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarara en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores del Grupo, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa en el valor razonable de las partidas representa evidencia objetiva de deterioro. El Grupo considera que una reducción del 20% es significativa y un período de 9 meses es prolongado.

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

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y cuentas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. Al evaluar el deterioro colectivo el Grupo usa las tendencias de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la Administración relacionados considerando si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valuado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

**iii. *Activos no financieros***

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

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

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

**(k) *Obligaciones por beneficios al retiro***

**i. Otros beneficios a empleados a largo plazo**

La obligación neta del Grupo relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo que no correspondan a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y el valor razonable de cualquier activo relacionado es descontado. La tasa de descuento es la tasa de rendimiento, a la fecha de reporte, de bonos gubernamentales que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones del Grupo y están denominados en la misma moneda en que se espera pagar los beneficios.

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

**ii. Beneficios por terminación**

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando el Grupo se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan forma detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si el Grupo ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Los beneficios que no se esperan pagar dentro de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio, son descontados a su valor presente.

**iii. Beneficios a corto plazo**

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

**(l) Provisiones**

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

Una provisión se valúa al valor presente de los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar, como un activo, si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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

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

**(n) Reconocimiento de ingresos****i. Ingresos por arrendamiento de locales comerciales, anticipos por rentas, derechos de arrendamiento y depósitos en garantía**

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. Los anticipos por rentas, los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las instalaciones sean entregadas a los clientes o arrendatarios, y durante el período relativo a la renta anticipada de acuerdo con los contratos de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente. Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas.

**ii. Ingresos por administración de plazas**

Los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocen en los resultados del año a las tasas contractuales (2% al 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias administradas) en la medida en que se proporcionan los servicios, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad.

**iii. Ingresos por comisiones por arrendamiento**

Consisten en ingresos generados por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que el Grupo celebra por cuenta de los propietarios, que van del 3% al 8.5% del total del ingreso por renta acordada. Se reconocen 80% a la firma del contrato y 20% cuando la primera renta se genera.

**iv. Ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales**

Los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales se reconocen en los resultados del año con base en las tasas contractuales, cuando se prestan los servicios.

**v. Ingresos por administración de plazas y servicios de administración**

Los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocen en los resultados del año a las tasas contractuales (el 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias); en la medida en que se incurran los servicios proporcionados y los gastos directos, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad.

**vi. Comisiones por comercialización**

Consiste en ingresos generados por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que 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.

**vii. Ingresos por contratos de servicios**

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato.

**(o) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Su clasificación se determina a la fecha de contratación. El Grupo como arrendatario:

*Determinación de si un contrato incluye un arrendamiento*

Cuando se suscribe un contrato, el Grupo determina si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un bien específico es objeto de arrendamiento si la ejecución del contrato depende del uso de ese bien específico y el contrato contiene el derecho a usar el bien correspondiente.

*Pagos por arrendamiento*

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

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable del Grupo para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban los incentivos de arrendamiento (ej. períodos de gracia) por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

**(p) Transacciones en moneda extranjera**

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

**(q) Costos e ingresos financieros**

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

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un

activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas cambiarias.

**(r) Impuestos a la utilidad (ISR) y obligaciones fiscales**

*Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos:*

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

Los impuestos causados y los impuestos diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando éstos se relacionan a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otros resultados integrales. Los impuestos a la utilidad causados sobre base legal son los impuestos que se espera pagar o recibir por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. Los impuestos a la utilidad del ejercicio se determinan de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se registran individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores iniciales de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte el resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden al impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

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

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso. La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

En materia de 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.

**(s) 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".

**(t) Capital y utilidad por acción**

Los instrumentos de capital emitidos por cada entidad consolidada del Grupo son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

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

**(u) Pronunciamientos emitidos recientemente**

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 1o. de enero de 2016, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la IAS 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de las cuentas de los instrumentos financieros de la IAS 39.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida. La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros consolidados.

**NIIF 15 Ingresos de actividades procedentes de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingresos de actividades ordinarias", NIC 11 "Contratos de Construcción" e IFRIC 13 "Programas de Fidelidad de Clientes".

La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo:

.NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".

.Contabilidad para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIC 11).



- .Aclaración a los métodos aceptables de depreciación y amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38).
- .Entidades de inversión: Aplicación de la excepción a la consolidación (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28).
- .Iniciativa sobre revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)

### **NIIF 16 Arrendamientos**

En enero de 2016, el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la NIIF 16 "Arrendamientos", la cual será efectiva a partir del 19 de enero de 2019. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, valuación, presentación y revelación de los arrendamientos para ambas partes en un contrato, por ejemplo, el cliente "Arrendatario" y el proveedor "Arrendador". Una compañía puede elegir NIIF 16 antes de su fecha efectiva pero solamente si también aplica la NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes".

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para un arrendamiento. En su lugar todos los arrendamientos son tratados de forma similar a los arrendamientos financieros aplicados conforme al NIC 17. Los arrendamientos son "capitalizados" reconociendo el valor presente de los pagos por el arrendamiento y mostrándolos como activos arrendados (derechos de uso de los activos) o en conjunto con la propiedad, planta y equipo, así como reconociendo un pasivo financiero que representa su obligación de revisar pagos futuros por el arrendamiento. El efecto más importante de los nuevos requerimientos de la NIIF 16 será un incremento en los activos arrendados y las obligaciones financieras.

La NIIF 16 no requiere que una compañía reconozca activos y pasivos por: a) arrendamientos de corto plazo (por ejemplo, arrendamiento de 12 meses o menos), y b) arrendamientos para activos de poco valor. A las compañías con arrendamientos importantes fuera de balance, la NIIF 16 cambia a la naturaleza de los gastos relacionados a esos arrendamientos. LA NIIF 16 reemplaza el típico gasto operativo lineal para aquellos arrendamientos aplicando el NIC 17 con un gasto por depreciación por activos arrendados (incluidos dentro del costo operativo) y un gasto por interés por las obligaciones de los arrendamientos (incluidos en los costos financieros).

Este cambio alinea el tratamiento del gasto por arrendamiento para todos los arrendamientos. Ante el gasto por depreciación es típicamente uniforme, el gasto por intereses se reduce sobre la vía del arrendamiento conforme se hagan los pagos. Esto resulta en una reducción de gasto total conforme un arrendamiento individual madura.

La Administración del grupo está actualmente evaluando el efecto de la NIIF 16 en sus estados financieros consolidados. Sin embargo, la Administración del grupo no espera que los efectos de esta nueva norma contable sean importantes.

### **Modificaciones a la NIC 7**

Las modificaciones requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios surgidos de los flujos de efectivo como los cambios no relacionados con el efectivo.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

La Administración del grupo está actualmente evaluando el efecto de la NIC 7 en sus estados financieros consolidados. Sin embargo, la Administración del grupo no espera que los efectos de esta nueva norma contable sean importantes.

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

## **NATURALEZA DEL NEGOCIO**

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 40 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 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 31 centros comerciales (de los cuales 2 se encuentran en construcción) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 32 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en construcción, somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 32 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras cuatro propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup> <sup>[4]</sup>, 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.

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 32 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 93.4%, generando un NOI al 4T16 de Ps. 914.3 millones proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales.
- Segundo, nuestros 2 proyectos en desarrollo nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos tres semestres.

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] :**

## **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.

- **Costos y gastos de operación de las propiedades.** Los costos y gastos de operación de las propiedades se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales
- **Otros (gastos) ingresos, neto.** Otros (gastos) ingresos, 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 fideicomisos de proyecto no consolidables.** Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto del Fondo de certificados (CKD) no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales).
- **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 por los años concluidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Ingresos

Los ingresos totales por el año concluido al 31 de diciembre de 2016 fueron de Ps. 1,064.6 millones en comparación con los Ps. 999.6 millones del año 2015, lo cual representa un aumento del 6.5%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 62.2 millones en ingresos por arrendamiento durante el 2016, así como un incremento de Ps. 2.7 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento.

El incremento en los ingresos por arrendamiento se debe principalmente a incremento en la ocupación, incremento por inflación anual, así como aumento en las rentas variables.

Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento incrementaron principalmente por el aumento en la ocupación y por ende en las comisiones de arrendamiento de las propiedades minoritarias las cuales administramos.

### Costos y Gastos de Operación

El total de costos y gastos fue de Ps. 474.3 millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, en comparación con los Ps. 458.5 millones del año anterior, lo cual representa un incremento del 3.5%. Esta variación se atribuyó principalmente a una disminución en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 0.3 millones, una disminución en Ps. 7.8 millones en gastos generales, compensado con un incremento de Ps. 22.7 millones en sueldos y salarios.

### Otros ingresos, neto

El total de otros ingresos, neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 fue un ingreso de Ps. 941.4 millones en comparación con un ingreso de Ps. 19.2 millones del año anterior. Este incremento se atribuye principalmente a un aumento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de avalúos practicados por terceros

independientes, en los cuales se considera la transacción de oferta pública realizada en junio de 2016.

### Costos financieros

Los costos financieros incrementaron en Ps. 347.9 millones terminado al 31 de diciembre de 2016, en comparación con los Ps. 319.6 millones del año anterior, lo cual representa un incremento del 8.8%. El incremento se debe a los gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con la adquisición de propiedades en 2014, así como el desarrollo de centros comerciales durante 2015, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante 2016.

### Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016 fue de Ps. 1,116.2 millones, en comparación con Ps.263.9 millones del año anterior, lo cual representa un incremento de 322.9%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultados descritos anteriormente.

A continuación se muestra la información relativa a los estados consolidados de resultados proforma por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, considerando la información financiera de las entidades desde el 1° de enero de cada periodo comparativo.

### Estados Consolidados de Resultados Proforma No Auditados Años terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015 (en miles de pesos)

	2016	2015	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 1,046,471	984,262	6.3%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	18,115	15,368	17.9%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,064,586</b>	<b>999,630</b>	<b>6.5%</b>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(157,934)	(158,267)	(0.2%)
Gastos de administración inmobiliarios	(19,658)	(20,357)	(3.4%)
Sueldos y salarios	(179,542)	(156,519)	14.7%
Depreciación y amortización	(15,371)	(13,806)	11.3%
Gastos generales	(101,830)	(109,563)	(7.1%)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(474,335)</b>	<b>(458,512)</b>	<b>3.5%</b>
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	905,106	7,336	12237.9%
Otros ingresos, neto	36,327	11,867	206.1%
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>941,433</b>	<b>19,203</b>	<b>4802.5%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,531,684</b>	<b>560,321</b>	<b>173.4%</b>
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(363,737)	(299,695)	21.4%
Ingreso por intereses	16,854	30,478	(44.7%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,011)	(1,785)	(43.4%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	12	(48,625)	(100.0%)
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(347,882)</b>	<b>(319,627)</b>	<b>8.8%</b>

Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso

de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	169,768	79,032	114.8%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,353,570</b>	<b>319,726</b>	<b>323.4%</b>
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(57,781)	(33,720)	71.4%
Diferidos	(179,635)	(22,064)	714.2%
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(237,416)</b>	<b>(55,784)</b>	<b>325.6%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 1,116,154</b>	<b>263,942</b>	<b>322.9%</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	905,245	261,533	246.1%
Participación no controladora	210,908	2,409	8655.0%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 1,116,154</b>	<b>263,942</b>	<b>322.9%</b>

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

## SITUACIÓN FINANCIERA

### Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera Consolidado No Auditado al 31 de diciembre de 2016  
y Combinado al 31 de diciembre de 2015  
(en miles de pesos)

	2016	2015	Variación %
<b>ACTIVO</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 700,088	920,733	(24.0%)
Cuentas por cobrar comerciales, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	232,001	488,637	(52.5%)
Pagos anticipados	168,267	183,329	(8.2%)
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,100,356</b>	<b>1,592,699</b>	<b>(30.9%)</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11,236,268	9,504,932	18.2%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	75,682	80,499	(6.0%)
Otras inversiones permanentes	375,541	322,444	16.5%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	105,847	(100.0%)
Otros activos no circulantes, neto	70,629	42,282	67.0%
Efectivo restringido	79,439	64,036	24.1%
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>11,837,559</b>	<b>10,120,040</b>	<b>17.0%</b>

<b>Total del activo</b>	<b>\$ 12,937,915</b>	<b>11,712,739</b>	<b>10.5%</b>
-------------------------	----------------------	-------------------	--------------

	2016	2015	Variación %
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 120,750	74,454	62.2%
Cuentas por pagar y provisiones	173,831	122,976	41.4%
Impuestos y gastos acumulados	114,987	165,975	(30.7%)
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>409,568</b>	<b>363,405</b>	<b>12.7%</b>
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	5,596,036	5,339,411	4.8%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,480	-	100.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	168,974	86,701	94.9%
Otros pasivos no circulantes	102,509	77,250	32.7%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,294,040	2,869,266	(54.9%)
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>7,397,039</b>	<b>8,372,628</b>	<b>(11.7%)</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>7,806,607</b>	<b>8,736,033</b>	<b>(10.6%)</b>
Capital contable:			
Inversión neta controladora de los accionistas	4,226,620	2,927,501	44.4%
Utilidades retenidas	388,017	19,968	1843.2%
<b>Capital neto atribuible a la participación controladora</b>	<b>4,614,637</b>	<b>2,947,469</b>	<b>56.6%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>516,671</b>	<b>29,237</b>	<b>1667.2%</b>
<b>Total de capital contable</b>	<b>5,131,308</b>	<b>2,976,706</b>	<b>72.4%</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 12,937,915</b>	<b>11,712,739</b>	<b>10.5%</b>



**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Proforma No Auditados**  
**Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**  
(en miles de Pesos)

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del periodo	\$ 1,116,154	263,942
Ajustes por:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(905,106)	(7,336)
Depreciación y amortización	15,371	13,806
Impuestos a la utilidad	237,416	55,784
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	(169,768)	(79,032)
Intereses a favor	(16,854)	(30,478)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	1,011	(1,785)
Pérdida en cambios no realizada	-	14,691
Intereses a cargo	363,737	299,695
<b>Subtotal</b>	<b>641,961</b>	<b>529,287</b>
Cambios en:		
Cuentas por cobrar comerciales, impuestos por recuperar y otras cuentas		
por cobrar, neto	234,484	27,948
Pagos anticipados	15,062	(7,337)
Otros activos no circulantes, neto	(7,206)	(55,850)
Cuentas por pagar y provisiones	50,855	7,237
Impuestos y gastos acumulados	(50,989)	7,274
Otros pasivos no circulantes	91,824	12,213
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>975,991</b>	<b>520,772</b>

	2016	2015
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(10,555)	(32,470)
Distribución en otras inversiones permanentes	171,312	4,938
Adquisición de propiedades de inversión	(617,334)	(987,624)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(276,716)
Intereses cobrados	16,854	30,478
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(439,723)</b>	<b>(1,261,394)</b>
Actividades de financiamiento:		
Entradas de efectivo por aumento de capital social, netas de gastos de emisión	200,000	135,943
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(502,584)	-
Reembolso de capital a los tenedores de certificados	(295,053)	(100,016)
Préstamos obtenidos	352,495	1,270,452
Pagos del principal de préstamos	(132,631)	(759,594)
Pagos de préstamos a partes relacionadas	-	(395,456)
Intereses pagados	(363,737)	(299,106)
Efectivo restringido	(15,403)	(17,263)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>(756,913)</b>	<b>(165,040)</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(220,645)</b>	<b>(905,662)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>	<b>920,733</b>	<b>1,826,395</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo</b>	<b>\$ 700,088</b>	<b>920,733</b>

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 diciembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps. 22.2 millones, una cifra menor al 0.2% de nuestros activos totales, menor al 0.3% de nuestros pasivos totales, menor al 0.1% de nuestro capital total y menor al 0.1% de nuestros ingresos trimestrales (por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2016).

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2016 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 diciembre de 2016, nuestra liquidez era de Ps. 1,100.4 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, anticipos a subcontratistas y proveedores, pagos anticipados y depósitos en garantía), lo que representa el 8.5% de nuestros activos totales.

### Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016.

### Deuda

Al 31 de diciembre de 2016, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 5,716.8 millones, del monto total de la deuda, al 4T16, Ps. 120.8 millones era deuda a corto plazo y Ps. 5,596.0 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 4T16 es de 37%

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

Al 31 de diciembre de 2016, el 12.1% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 87.9% a una tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 48% tienen una cobertura de tasa de interés.



## **Inversiones de Capital**

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2016, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 101.1 millones, que consistieron principalmente en gastos generales de mantenimiento, redesarrollo de dos de nuestras propiedades y el desarrollo de cinco proyectos de desarrollo.

## **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 diciembre de 2016, 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](mailto:af@414capital.com)

***CONFERENCIA TELEFÓNICA***

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

**Conferencia Telefónica de Resultados del Cuarto Trimestre 2016**

**Fecha:** Lunes 27 de febrero de 2017

**Hora:** 8:30 A.M. (Hora del Centro, Cd. de México) / 9:30 A.M. (Hora del Este, N.Y.)

**Números de marcación**

**México:** Tel: +1 (334) 323 - 7224

**Estados Unidos / Internacional:** Tel: + (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] :**

## PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

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, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los costos del personal operativo.
- **EBITDA**, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como 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 y otras inversiones permanentes (de las que somos dueños, así como aquellas en las que tenemos una participación no controladora), las ganancias o pérdidas derivadas de la venta de propiedades, mobiliario y equipo, y los impuestos a la utilidad que no afectan flujos de efectivo.
- **FFO Ajustado**, partiendo de la determinación del FFO, se calcula restando a dicho indicador las inversiones recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (capex de mantenimiento).
- **LTV**, por sus siglas en inglés, 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.

Asimismo, es importante precisar que, para una mejor lectura del ente consolidado PLANIGRUPO y subsidiarias, la información financiera consolidada que se muestra incluye nuestros ingresos y gastos totales, la cual ha sido proformada para efectos de comparabilidad, considerando nuestras operaciones de ingresos y gastos consolidados, incluyendo información comparativa de periodos anteriores. Esta información difiere en su presentación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 preparados bajo NIIF, ya que la consolidación de información financiera proveniente de algunas subsidiarias tuvo lugar el 30 de junio del presente año.

### 1) Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, de la información financiera proforma que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y minoritaria:

	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>Ingresos totales</b>	1,142,107	1,049,112	8.9%
<b>NOI</b>	914,332	837,744	9.1%
<b>Margen de NOI</b>	80.1%	79.9%	0.3%
<b>EBITDA</b>	704,724	610,971	15.3%
<b>Margen de EBITDA</b>	61.7%	58.2%	6.0%
<b>FFO</b>	288,546	264,458	9.1%
<b>FFO Ajustado</b>	236,927	234,983	0.8%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	1,116,154	263,942	322.9%
<b>Activos totales</b>	13,769,349	12,390,393	11.1%
<b>LTV</b>	37%	39%	(5.1%)
<b>Ocupaciones<sup>[2]</sup></b>	93.9%	92.0%	2.1%

[1] Incluyen los resultados proforma en ambos años en forma proporcional de las plazas con participación controladora y minoritarias, las cuales administramos y operamos.

[2] Tasa de ocupación sin considerar el inmueble de Urban Village Patria (UVP) el cual se encuentra en etapa de remodelación.

	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>NOI</b>			
Ingresos por arrendamiento	1,126,282	1,039,891	8.3%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	15,825	9,221	71.6%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(171,982)	(160,859)	6.9%
Costo de personal operativo	(55,793)	(50,509)	10.5%
<b>NOI</b>	<b>914,332</b>	<b>837,744</b>	<b>9.1%</b>
<b>Margen de NOI</b>	<b>80.1%</b>	<b>79.9%</b>	<b>0.3%</b>



	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
<b>EBITDA</b>			
Ingresos totales	1,142,107	1,049,112	8.9%
Costos de Operación	(191,640)	(181,216)	5.8%
Gastos de Operación	(299,209)	(282,626)	5.9%
Otros ingresos, neto	1,065,414	59,238	1698.5%
<i>Utilidad de operación</i>	1,716,672	644,508	166.4%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,027,320)	(47,343)	2070.0%
Depreciación y amortización	15,371	13,806	11.3%
<b>EBITDA</b>	<b>704,724</b>	<b>610,971</b>	<b>15.3%</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>61.7%</b>	<b>58.2%</b>	<b>6.0%</b>
<b>FFO</b>			
	Diciembre 31 2016 <sup>[1]</sup>	Diciembre 31 2015 <sup>[1]</sup>	Var. %
Utilidad neta	1,116,154	263,942	322.9%
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	(1,027,320)	(47,343)	2070.0%
Depreciación y amortización	15,371	13,806	11.3%
Valuación de instrumentos financieros	1,011	1,785	(43.4%)
Otros ingresos (gastos)	1,701	8,660	(80.4%)
Impuestos a la utilidad no afectos a flujo de efectivo	181,628	23,608	669.4%
<b>FFO</b>	<b>288,546</b>	<b>264,458</b>	<b>9.1%</b>
<b>FFO AJUSTADO</b>			
FFO	288,546	264,458	9.1%
CAPEX de Mantenimiento	(51,619)	(29,475)	75.1%
<b>FFO ajustado</b>	<b>236,927</b>	<b>234,983</b>	<b>0.8%</b>

[1] Incluyen los resultados proforma en ambos años en forma proporcional de las plazas con participación controladora y minoritarias, las cuales administramos y operamos.

## 2) Indicadores Operativos

Propiedades en operación	ABR m <sup>2</sup>	Tasa Ocupación	Precio promedio m <sup>2</sup>
32	737,254*	93.4%*	139.2

\*Incluye propiedades con participación minoritaria y propiedades en remodelación. No incluye aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación de Urban Village Patria.(UVP)

Clave de Cotización: PLANI

Trimestre: 4

Periodos Cubiertos: 2016-01-01 AL 2016-12-31

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>			
<b>Activos [sinopsis]</b>			
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 700,088,000.00	\$ 59,459,000.00	\$ 171,488,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar	\$ 187,990,000.00	\$ 338,593,000.00	
Impuestos por recuperar	\$ 234,430,000.00	\$ 22,405,000.00	
Otros activos financieros	\$ 0.00	\$ 0.00	
Inventarios	\$ 0.00	\$ 0.00	
Activos biológicos	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros activos no financieros	\$ 0.00	\$ 0.00	
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	\$ 1,122,508,000.00	\$ 420,457,000.00	
Activos mantenidos para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>\$ 1,122,508,000.00</b>	<b>\$ 420,457,000.00</b>	
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>			
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	\$ 90,588,000.00	\$ 667,000.00	
Impuestos por recuperar no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Inventarios no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Activos biológicos no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros activos financieros no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Inversiones registradas por método de participación	\$ 0.00	\$ 711,378,000.00	
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	\$ 375,541,000.00	\$ 31,010,000.00	
Propiedades, planta y equipo	\$ 75,682,000.00	\$ 80,499,000.00	
Propiedades de inversión	\$ 11,236,268,000.00	\$ 0.00	
Crédito mercantil	\$ 0.00	\$ 0.00	
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	\$ 35,737,000.00	\$ 23,231,000.00	
Activos por impuestos diferidos	\$ 0.00	\$ 24,466,000.00	
Otros activos no financieros no circulantes	\$ 1,588,000.00	\$ 1,241,000.00	
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>\$ 11,815,404,000.00</b>	<b>\$ 872,492,000.00</b>	
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 12,937,912,000.00</b>	<b>\$ 1,292,949,000.00</b>	
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>			
<b>Pasivos [sinopsis]</b>			
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	\$ 96,291,000.00	\$ 290,762,000.00	
Impuestos por pagar a corto plazo	\$ 114,600,000.00	\$ 29,540,000.00	
Otros pasivos financieros a corto plazo	\$ 120,750,000.00	\$ 50,000,000.00	
Otros pasivos no financieros a corto plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>			

Concepto	Cierre Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otras provisiones a corto plazo	\$ 77,927,000.00	\$ 100,486,000.00	
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>\$ 77,927,000.00</b>	<b>\$ 100,486,000.00</b>	
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>\$ 409,568,000.00</b>	<b>\$ 470,788,000.00</b>	
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>\$ 409,568,000.00</b>	<b>\$ 470,788,000.00</b>	
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	\$ 1,395,971,000.00	\$ 0.00	
Impuestos por pagar a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros pasivos financieros a largo plazo	\$ 5,596,036,000.00	\$ 0.00	
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>			
Otros pasivos no financieros a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	\$ 579,000.00	\$ 579,000.00	
Otras provisiones a largo plazo	\$ 235,480,000.00	\$ 0.00	
<b>Total provisiones a largo plazo</b>	<b>\$ 236,059,000.00</b>	<b>\$ 579,000.00</b>	
Pasivo por impuestos diferidos	\$ 168,974,000.00	\$ 0.00	
<b>Total de pasivos a Largo plazo</b>	<b>\$ 7,397,040,000.00</b>	<b>\$ 579,000.00</b>	
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 7,806,608,000.00</b>	<b>\$ 471,367,000.00</b>	
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>			
Capital social	\$ 4,226,620,000.00	\$ 833,315,000.00	
Prima en emisión de acciones	\$ 0.00	\$ 0.00	
Acciones en tesorería	\$ 0.00	\$ 0.00	
Utilidades acumuladas	\$ 372,419,000.00	\$ -11,733,000.00	
Otros resultados integrales acumulados	\$ 0.00	\$ 0.00	
Participación controladora	\$ 4,599,039,000.00	\$ 821,582,000.00	
Participación no controladora	\$ 532,265,000.00	\$ 0.00	
<b>Total de capital contable</b>	<b>\$ 5,131,304,000.00</b>	<b>\$ 821,582,000.00</b>	<b>\$ 833,774,000.00</b>
<b>Total de capital contable y pasivos</b>	<b>\$ 12,937,912,000.00</b>	<b>\$ 1,292,949,000.00</b>	

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

Concepto	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	\$ 269,849,000.00	\$ 866,322,000.00	\$ 197,311,000.00	\$ 614,751,000.00
Costo de ventas	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad bruta	\$ 269,849,000.00	\$ 866,322,000.00	\$ 197,311,000.00	\$ 614,751,000.00
Gastos de venta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Gastos de administración	\$ 143,902,000.00	\$ 553,341,000.00	\$ 217,580,000.00	\$ 654,555,000.00
Otros ingresos	\$ 83,859,000.00	\$ 206,951,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros gastos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 209,806,000.00	\$ 519,932,000.00	\$ -20,269,000.00	\$ -39,804,000.00
Ingresos financieros	\$ 4,588,000.00	\$ 10,428,000.00	\$ 4,762,000.00	\$ 6,724,000.00
Gastos financieros	\$ 104,506,000.00	\$ 198,614,000.00	\$ 3,829,000.00	\$ 3,442,000.00
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	\$ 81,641,000.00	\$ 182,004,000.00	\$ 28,259,000.00	\$ 58,448,000.00
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 191,529,000.00	\$ 513,750,000.00	\$ 8,923,000.00	\$ 21,926,000.00
Impuestos a la utilidad	\$ 32,989,000.00	\$ 97,783,000.00	\$ 5,217,000.00	\$ 5,217,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	\$ 158,540,000.00	\$ 415,967,000.00	\$ 3,706,000.00	\$ 16,709,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad (pérdida) neta	\$ 158,540,000.00	\$ 415,967,000.00	\$ 3,706,000.00	\$ 16,709,000.00
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	\$ 141,397,000.00	\$ 384,152,000.00	\$ 3,706,000.00	\$ 16,709,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	\$ 17,143,000.00	\$ 31,815,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.444885419641711	1.20867927697336	29.648	133.672
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.44	1.21	29.65	133.67
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad (pérdida) básica por acción	0.44	1.21	29.65	133.67
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.44	1.21	29.65	133.67
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.44	1.21	29.65	133.67

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

Concepto	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	\$ 158,540,000.00	\$ 415,967,000.00	\$ 3,706,000.00	\$ 16,709,000.00
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Efecto por conversión, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00

Concepto	Trimestre Año Actual	Acumulado Año Actual	Trimestre Año Anterior	Acumulado Año Anterior
	MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	MXN 2015-10-01 - 2015-12-31	MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otro resultado integral	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Resultado integral	\$ 158,540,000.00	\$ 415,967,000.00	\$ 3,706,000.00	\$ 16,709,000.00
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	\$ 141,397,000.00	\$ 384,152,000.00	\$ 3,706,000.00	\$ 16,709,000.00
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	\$ 17,143,000.00	\$ 31,815,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	\$ 415,967,000.00	\$ 16,709,000.00
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	\$ 0.00	\$ 0.00
Impuestos a la utilidad	\$ 97,783,000.00	\$ 5,217,000.00
Ingresos y gastos financieros, neto	\$ 0.00	\$ 0.00
Gastos de depreciación y amortización	\$ 15,195,000.00	\$ 13,806,000.00
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	\$ 0.00	\$ 0.00
Provisiones	\$ 0.00	\$ 0.00
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	\$ 0.00	\$ 0.00
Pagos basados en acciones	\$ 0.00	\$ 0.00
Pérdida (utilidad) del valor razonable	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidades no distribuidas de asociadas	\$ 0.00	\$ 0.00
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00
Participación en asociadas y negocios conjuntos	\$ -182,004,000.00	\$ -58,448,000.00
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	\$ 0.00	\$ 0.00
Disminución (incremento) de clientes	\$ 19,968,000.00	\$ -5,842,000.00
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	\$ -371,563,000.00	\$ -87,034,000.00
Incremento (disminución) de proveedores	\$ 45,373,000.00	\$ 81,142,000.00
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	\$ 381,942,000.00	\$ 79,717,000.00
Otras partidas distintas al efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	\$ 0.00	\$ 0.00
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	\$ 0.00	\$ 0.00
Amortización de comisiones por arrendamiento	\$ 0.00	\$ 0.00
Ajuste por valor de las propiedades	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	\$ 0.00	\$ 0.00
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	\$ 6,694,000.00	\$ 28,558,000.00
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	\$ 422,661,000.00	\$ 45,267,000.00
Dividendos pagados	\$ 0.00	\$ 0.00
Dividendos recibidos	\$ 0.00	\$ 0.00
Intereses pagados	\$ 11,505,000.00	\$ 7,235,000.00
Intereses recibidos	\$ 198,120,000.00	\$ 3,442,000.00
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]	\$ 609,276,000.00	\$ 41,474,000.00



Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	\$ 0.00	\$ 0.00
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	\$ 0.00	\$ 50,996,000.00
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	\$ 0.00	\$ 0.00
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	\$ 0.00	\$ 0.00
Compras de propiedades, planta y equipo	\$ 695,391,000.00	\$ 32,469,000.00
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	\$ 0.00	\$ 0.00
Compras de activos intangibles	\$ 0.00	\$ 0.00
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00
Compras de otros activos a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	\$ 0.00	\$ 0.00
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	\$ 0.00	\$ 58,374,000.00
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	\$ 0.00	\$ 0.00
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	\$ 0.00	\$ 0.00
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	\$ 0.00	\$ 0.00
Dividendos recibidos	\$ 0.00	\$ 0.00
Intereses pagados	\$ 0.00	\$ 0.00
Intereses cobrados	\$ 11,505,000.00	\$ 7,235,000.00
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 0.00	\$ -168,479,000.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -683,886,000.00	\$ -201,091,000.00
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	\$ 0.00	\$ 0.00
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	\$ 0.00	\$ 0.00
Importes procedentes de la emisión de acciones	\$ 200,000,000.00	\$ -4,950,000.00
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	\$ 0.00	\$ 0.00
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	\$ 0.00	\$ 0.00
Pagos por otras aportaciones en el capital	\$ 0.00	\$ 0.00
Importes procedentes de préstamos	\$ 308,951,000.00	\$ 65,536,000.00
Reembolsos de préstamos	\$ 124,351,000.00	\$ 0.00
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	\$ 0.00	\$ 0.00
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	\$ 0.00	\$ 0.00
Dividendos pagados	\$ 0.00	\$ 225,000.00
Intereses pagados	\$ 198,120,000.00	\$ 3,442,000.00
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 528,759,000.00	\$ -9,331,000.00

Clave de Cotización: PLANI

Trimestre: 4

Periodos Cubiertos: 2016-01-01 AL 2016-12-31

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	\$ 715,239,000.00	\$ 47,588,000.00
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	\$ 640,629,000.00	\$ -112,029,000.00
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 640,629,000.00	\$ -112,029,000.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	\$ 59,459,000.00	\$ 171,488,000.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 700,088,000.00	\$ 59,459,000.00





3 de 3	Capital contable [miembro]									
	Capital contable de la participación controladora [miembro]								Participación no controladora [miembro]	
	Otros resultados integrales acumulados [miembro]									
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]						
Capital contable al comienzo del periodo	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 821,582,000.00	\$ 0.00	\$ 821,582,000.00		
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>										
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>										
Utilidad (pérdida) neta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 384,152,000.00	\$ 31,815,000.00	\$ 415,967,000.00		
Otro resultado integral	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Resultado integral	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 384,152,000.00	\$ 31,815,000.00	\$ 415,967,000.00		
Aumento de capital social	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 1,751,510,000.00	\$ 500,450,000.00	\$ 2,251,960,000.00		
Dividendos decretados	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 1,641,795,000.00	\$ 0.00	\$ 1,641,795,000.00		
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Incremento (disminución) en el capital contable	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3,777,457,000.00	\$ 532,265,000.00	\$ 4,309,722,000.00		
Capital contable	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 4,599,039,000.00	\$ 532,265,000.00	\$ 5,131,304,000.00		





3 de 3	Capital contable [miembro]							
	Capital contable de la participación controladora [miembro]							Participación no controladora [miembro]
	Otros resultados integrales acumulados [miembro]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]				
Capital contable al comienzo del periodo	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 833,774,000.00	\$ 0.00	\$ 833,774,000.00
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 16,709,000.00	\$ 0.00	\$ 16,709,000.00
Otro resultado integral	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Resultado integral	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 16,709,000.00	\$ 0.00	\$ 16,709,000.00
Aumento de capital social	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Dividendos decretados	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 92,050,000.00	\$ 0.00	\$ 92,050,000.00
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 63,149,000.00	\$ 0.00	\$ 63,149,000.00
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Incremento (disminución) en el capital contable	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ -12,192,000.00	\$ 0.00	\$ -12,192,000.00
Capital contable	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 821,582,000.00	\$ 0.00	\$ 821,582,000.00



**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>			
Capital social nominal	\$ 3,566,872,044.49	\$ 1,020,550,000.00	
Capital social por actualización	\$ 0.00	\$ 0.00	
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	\$ 0.00	\$ 0.00	
Número de funcionarios	7.00	7.00	
Número de empleados	332.00	330.00	
Número de obreros	0.00	0.00	
Número de acciones en circulación	317,827,903.00	125,000.00	
Número de acciones recompradas	0.00	0.00	
Efectivo restringido	\$ 79,439,000.00	\$ 0.00	
Deuda de asociadas garantizada	\$ 0.00	\$ 0.00	

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	\$ 3,380,000.00	\$ 15,195,000.00	\$ 3,779,000.00	\$ 13,806,000.00

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

Concepto	Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	\$ 866,322,000.00	\$ 614,751,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 519,932,000.00	\$ -39,804,000.00
Utilidad (pérdida) neta	\$ 415,967,000.00	\$ 16,709,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	\$ 384,152,000.00	\$ 16,709,000.00
Depreciación y amortización operativa	\$ 15,195,000.00	\$ 13,806,000.00







**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]:

Posición en moneda extranjera [sinopsis]	Dólares		Otras Monedas		Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	\$ 90,000.00	\$ 2,153,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 2,153,000.00
Activo monetario no circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Total activo monetario	\$ 90,000.00	\$ 2,153,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 2,153,000.00
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	\$ 85,517.34	\$ 1,659,362.42	\$ 20,482.66	\$ 435,637.58	\$ 2,095,000.00
Pasivo monetario no circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Total pasivo monetario	\$ 85,517.34	\$ 1,659,362.42	\$ 20,482.66	\$ 435,637.58	\$ 2,095,000.00
Monetario activo (pasivo) neto	\$ 4,482.66	\$ 493,637.58	\$ -20,482.66	\$ -435,637.58	\$ 58,000.00

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

Marcas	Productos	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
<b>INGRESOS</b>	Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	\$ 94,454,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 94,454,000.00
<b>INGRESOS</b>	Diseño, desarrollo y construcción de plazas comerciales	\$ 222,435,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 222,435,000.00
<b>INGRESOS</b>	Servicios de administración	\$ 18,847,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 18,847,000.00
<b>INGRESOS</b>	Rentas	\$ 530,586,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 530,586,000.00
<b>0</b>	<b>0</b>	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Importe de ingresos</b>		\$ 866,322,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 866,322,000.00



**[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados**

Trimestre Año Actual

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**

## Trimestre Año Actual

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 valorar 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.

**5. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito, VAR**

R. Al 31 de Diciembre de 2016 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 generado vencimientos de IFD, ni se presentaron 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**

**Trimestre Año Actual**

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.

**3. 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.

**4. 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**

## Trimestre Año Actual

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 valorar 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

## Trimestre Año Actual

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 diciembre de 2016 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 Diciembre de 2016 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

## Trimestre Año Actual

positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron 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 los años concluidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a \$(1,011) y \$(1,785) respectivamente.

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

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 diciembre de 2016 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 diciembre de 2016 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.

Trimestre Año Actual

**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 diciembre de 2016 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 diciembre de 2016 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 diciembre de 2016 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 diciembre de 2016 no tenemos pérdida 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 diciembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales

## Trimestre Año Actual

están registrados como un activo fue de aproximadamente \$ 1,011 mil pesos, una cifra menor al 0.1% de nuestros activos totales, menor al 0.1% de nuestros pasivos totales, menor al 0.1% de nuestro capital total y menor al 0.1% de nuestros ingresos trimestrales (por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2016).

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

**Se anexa información en la Tabla**

	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal/ Valor nominal (Ps.)		Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Ps.)		Valor razonable (Ps.)	
					dic-15	dic-16	dic-15	dic-16	dic-15	dic-16
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	166,846,413	163,758,078	3.5475%	<b>6.1066%</b>	2,321	93,348
PG CKD G F/00972	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	191,373,077	190,384,839	3.5475%	<b>6.1066%</b>	2,706	114,446
PG CKD L F/00977	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	92,189,129	91,713,070	3.5475%	<b>6.1066%</b>	1,303	55,131
PG CKD J F/00975	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	122,672,153	122,038,682	3.5475%	<b>6.1066%</b>	1,734	73,361
PG CKD M F/00978	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	71,690,420	71,320,215	3.5475%	<b>6.1066%</b>	1,014	42,873
PG CKD K F/00976	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	115,681,434	115,084,062	3.5475%	<b>6.1066%</b>	1,636	69,180
PG CKD I F/00974	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	169,669,867	168,793,702	3.5475%	<b>6.1066%</b>	2,399	101,467
PG CKD F F/00937	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	215,491,109	214,378,326	3.5475%	<b>6.1066%</b>	3,047	128,869
PG CKD H F/00973	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	190,232,811	189,250,461	3.5475%	<b>6.1066%</b>	2,690	113,764
Empresariales Número F/01002	Cap	Interés	16/01/2014	01/09/2017	428,123,903	425,913,098	3.5475%	<b>6.1066%</b>	23,436	972,794

	Montos de vencimientos por año (Ps.)		Condiciones básicas
	dic-15	dic-16	dic-16
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	167	36,855	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD G F/00972	192	42,273	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD L F/00977	92	20,364	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD J F/00975	123	27,097	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD M F/00978	72	15,836	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD K F/00976	116	25,553	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD I F/00974	170	37,479	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD F F/00937	216	47,600	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
PG CKD H F/00973	191	42,021	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Empresariales Número F/01002	841	653,986	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días



Trimestre Año Actual

**Tabla 1**  
**Resumen de Instrumentos Financieros Derivados**  
**Cifras en Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2016**

Tipo de derivado, valor o	Fines de cobertura u otros fines tales como	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocial (miles MXN)	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable ( Miles MXN)		Montos de vencimiento por año (Miles MXN)	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	576,577	6.11%	5.07%	14,536	N.A.	14,300	2017
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	62,024	6.11%	5.07%	1,550	N.A.	1,912	2017
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	90,473	6.11%	5.07%	2,259	N.A.	2,961	2017
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	70,073	6.11%	5.07%	1,745	N.A.	2,452	2017
Caps	Negociación	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-18	54,148	6.11%	5.07%	1,350	N.A.	1,874	2017

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

Tipo IFD	Insumo	Parametro	TipoParametro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	puntos base	Probable	21,360	32,274	10,914
Caps	TIIE	-100	puntos base	Probable	21,360	12,271	-9,088
Caps	TIIE	+200	puntos base	Posible	21,360	43,559	22,199
Caps	TIIE	-200	puntos base	Posible	21,360	5,996	-15,363
Caps	TIIE	+300	puntos base	Remoto	21,360	54,735	33,375
Caps	TIIE	-300	puntos base	Remoto	21,360	2,356	-19,003

**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.

La Compañía, a través de sus subsidiarias, celebró durante el 2016 cinco operaciones y el monto de la prima pagado ascendió a \$23,144,162 pesos. A continuación se presenta un resumen de las características de los Caps que tiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2016.

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocial Cubierto
GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 576,576,861
GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 62,024,016
GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 90,473,334
GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 70,072,624
GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	Compra	Europea	TIIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 54,147,919

**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

## Trimestre Año Actual

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 suscribe 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 diciembre de 2016 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 ineffectividad 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	Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>			
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>			
<b>Efectivo [sinopsis]</b>			
Efectivo en caja	\$ 0.00	\$ 0.00	
Saldos en bancos	\$ 628,061,000.00	\$ 2,889,000.00	
Efectivo	\$ 628,061,000.00	\$ 2,889,000.00	
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>			
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	\$ 72,027,000.00	\$ 56,570,000.00	
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Equivalentes de efectivo	\$ 72,027,000.00	\$ 56,570,000.00	
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 700,088,000.00	\$ 59,459,000.00	\$ 171,488,000.00
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>			
Cientes	\$ 18,546,000.00	\$ 0.00	
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	\$ 0.00	\$ 174,017,000.00	
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>			
Anticipos circulantes a proveedores	\$ 0.00	\$ 0.00	
Gastos anticipados circulantes	\$ 168,267,000.00	\$ 164,576,000.00	
Anticipos circulantes	\$ 168,267,000.00	\$ 164,576,000.00	
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	\$ 0.00	\$ 0.00	
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	
Cuentas por cobras circulantes por venta de propiedades	\$ 0.00	\$ 0.00	
Cuentas por cobras circulantes por alquiler de propiedades	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otras cuentas por cobrar circulantes	\$ 1,177,000.00	\$ 0.00	
Cientes y otras cuentas por cobrar	\$ 187,990,000.00	\$ 338,593,000.00	
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>			
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>			
Materias primas	\$ 0.00	\$ 0.00	
Suministros de producción circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Materias primas y suministros de producción	\$ 0.00	\$ 0.00	
Mercancía circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	
Trabajo en curso circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	
Productos terminados circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Piezas de repuesto circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros inventarios circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	

Concepto	Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Inventarios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>			
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos mantenidos para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>			
Cientes no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Anticipos de pagos no circulantes	\$ 11,149,000.00	\$ 667,000.00	\$ 0.00
Anticipos de arrendamientos no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Rentas por facturar	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras cuentas por cobrar no circulantes	\$ 79,439,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	\$ 90,588,000.00	\$ 667,000.00	\$ 0.00
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>			
Inversiones en subsidiarias	\$ 0.00	\$ 31,010,000.00	\$ 0.00
Inversiones en negocios conjuntos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Inversiones en asociadas	\$ 375,541,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	\$ 375,541,000.00	\$ 31,010,000.00	\$ 0.00
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>			
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>			
Terrenos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Edificios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Terrenos y edificios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Maquinaria	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Vehiculos [sinopsis]</b>			
Buques	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Aeronave	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Equipos de Transporte	\$ 2,679,000.00	\$ 5,608,000.00	\$ 0.00
Vehículos	\$ 2,679,000.00	\$ 5,608,000.00	\$ 0.00
Enseres y accesorios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Equipo de oficina	\$ 70,253,000.00	\$ 67,535,000.00	\$ 0.00
Activos tangibles para exploración y evaluación	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos de minería	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos de petróleo y gas	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00

Concepto	Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Construcciones en proceso	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Anticipos para construcciones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras propiedades, planta y equipo	\$ 2,750,000.00	\$ 7,356,000.00	\$ 7,356,000.00
Propiedades, planta y equipo	\$ 75,682,000.00	\$ 80,499,000.00	\$ 80,499,000.00
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>			
Propiedades de inversión	\$ 11,236,268,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Propiedades de inversión	\$ 11,236,268,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>			
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>			
Marcas comerciales	\$ 35,737,000.00	\$ 23,231,000.00	\$ 23,231,000.00
Activos intangibles para exploración y evaluación	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Programas de computador	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Licencias y franquicias	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos intangibles en desarrollo	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros activos intangibles	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	\$ 35,737,000.00	\$ 23,231,000.00	\$ 23,231,000.00
Crédito mercantil	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos intangibles y crédito mercantil	\$ 35,737,000.00	\$ 23,231,000.00	\$ 23,231,000.00
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>			
Proveedores circulantes	\$ 95,904,000.00	\$ 27,972,000.00	\$ 27,972,000.00
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>			
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Retenciones por pagar circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras cuentas por pagar circulantes	\$ 387,000.00	\$ 262,790,000.00	\$ 262,790,000.00
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	\$ 96,291,000.00	\$ 290,762,000.00	\$ 290,762,000.00
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>			

Concepto	Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Créditos Bancarios a corto plazo	\$ 120,750,000.00	\$ 50,000,000.00	
Créditos Bursátiles a corto plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros créditos con costo a corto plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros créditos sin costo a corto plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros pasivos financieros a corto plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	\$ 120,750,000.00	\$ 50,000,000.00	
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>			
Proveedores no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	\$ 0.00	\$ 0.00	
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>			
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	\$ 101,931,000.00	\$ 0.00	
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	\$ 101,931,000.00	\$ 0.00	
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	\$ 0.00	\$ 0.00	
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	
Retenciones por pagar no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otras cuentas por pagar no circulantes	\$ 1,294,040,000.00	\$ 0.00	
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	\$ 1,395,971,000.00	\$ 0.00	
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>			
Créditos Bancarios a largo plazo	\$ 5,596,036,000.00	\$ 0.00	
Créditos Bursátiles a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros créditos con costo a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros créditos sin costo a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros pasivos financieros a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	\$ 5,596,036,000.00	\$ 0.00	
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>			
Otras provisiones a largo plazo	\$ 235,480,000.00	\$ 0.00	
Otras provisiones a corto plazo	\$ 77,927,000.00	\$ 100,486,000.00	
Total de otras provisiones	\$ 313,407,000.00	\$ 100,486,000.00	
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>			
Superávit de revaluación	\$ 0.00	\$ 0.00	
Reserva de diferencias de cambio por conversión	\$ 0.00	\$ 0.00	
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	\$ 0.00	\$ 0.00	
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	\$ 0.00	\$ 0.00	
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	\$ 0.00	\$ 0.00	

Concepto	Trimestre Actual MXN 2016-12-31	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva de pagos basados en acciones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva para catástrofes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva para estabilización	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva de componentes de participación discrecional	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reservas para reembolsos de capital	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva de fusiones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Reserva legal	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros resultados integrales	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros resultados integrales acumulados	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>			
Activos	\$ 12,937,912,000.00	\$ 1,292,949,000.00	
Pasivos	\$ 7,806,608,000.00	\$ 471,367,000.00	
Activos (pasivos) netos	\$ 5,131,304,000.00	\$ 821,582,000.00	
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>			
Activos circulantes	\$ 1,122,508,000.00	\$ 420,457,000.00	
Pasivos circulantes	\$ 409,568,000.00	\$ 470,788,000.00	
Activos (pasivos) circulantes netos	\$ 712,940,000.00	\$ -50,331,000.00	

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Trimestre Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	\$ 6,158,000.00	\$ 94,454,000.00	\$ 30,096,000.00	\$ 106,325,000.00
Venta de bienes	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Intereses	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Regalías	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Dividendos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Arrendamiento	\$ 263,691,000.00	\$ 530,586,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Construcción	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros ingresos	\$ 0.00	\$ 241,282,000.00	\$ 167,215,000.00	\$ 508,426,000.00
<b>Ingresos</b>	<b>\$ 269,849,000.00</b>	<b>\$ 866,322,000.00</b>	<b>\$ 197,311,000.00</b>	<b>\$ 614,751,000.00</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	\$ 5,705,000.00	\$ 11,505,000.00	\$ 4,762,000.00	\$ 7,235,000.00
Utilidad por fluctuación cambiaria	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ -511,000.00
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	\$ -1,117,000.00	\$ -1,077,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros ingresos financieros	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>\$ 4,588,000.00</b>	<b>\$ 10,428,000.00</b>	<b>\$ 4,762,000.00</b>	<b>\$ 6,724,000.00</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	\$ 104,380,000.00	\$ 198,120,000.00	\$ 3,290,000.00	\$ 3,442,000.00
Pérdida por fluctuación cambiaria	\$ 126,000.00	\$ 494,000.00	\$ 539,000.00	\$ 0.00
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros gastos financieros	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>\$ 104,506,000.00</b>	<b>\$ 198,614,000.00</b>	<b>\$ 3,829,000.00</b>	<b>\$ 3,442,000.00</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Impuesto diferido	\$ 32,989,000.00	\$ 97,783,000.00	\$ 5,217,000.00	\$ 5,217,000.00
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 32,989,000.00</b>	<b>\$ 97,783,000.00</b>	<b>\$ 5,217,000.00</b>	<b>\$ 5,217,000.00</b>



**[800500] Notas – Lista de notas**

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

?

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

**Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]**

?

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2016		2015
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	\$ 344,430		-
Otras inversiones permanentes	31,111	\$	31,010
	\$ 375,541	\$	31,010

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

?

**DEUDA CON SISTEMA FINANCIERO**

Al 31 de diciembre de 2016, nuestra deuda insoluble total era de Ps. 5,717 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2016, Ps. 120.7 millones era deuda a corto plazo o 2.1% y Ps. 5,596 millones deuda a largo plazo o 97.9%. Al 30 de septiembre de 2016, el 12.1% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 87.9% devengaba intereses a una tasa variable.

Al 30 de diciembre de 2016, el 12.1% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 87.9% devengaba intereses a una tasa variable.

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

?

**EVENTOS RELEVANTES**

1) Con fecha 05 de enero de 2016, PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo PLANIGRUPO o la Sociedad) (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), informa que ocurrieron incidentes en dos de los centros comerciales en los que cuenta con participación mayoritaria, conforme a lo siguiente:

- a) Durante el curso del día 4 de enero de 2017, en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se suscitaron actos de saqueos y actos vandálicos en el centro comercial conocido como Super Plaza Las Haciendas (en lo sucesivo el "Centro Comercial Las Haciendas");
- b) Durante el curso de la noche del día 4 de enero de 2017, así como la madrugada y el transcurso de la mañana del día 5 de enero de 2017, en el Municipio de Tecámac, Estado de México, se suscitaron actos de saqueos y actos vandálicos en el centro comercial conocido como Plaza Bella Mexiquense (en lo sucesivo el "Centro Comercial Bella Mexiquense").

Tanto el Centro Comercial Las Haciendas como el Centro Comercial Bella Mexiquense, están llevando a cabo todas las acciones necesarias en conjunto con las autoridades locales y federales para proteger los mismos, así como a toda la población que labora y visita dichos Centros Comerciales.

Los vehículos de inversión propietarios tanto del Centro Comercial Las Haciendas como del Centro Comercial Bella Mexiquense, por medio de sus apoderados, se encuentran en proceso de presentar diversas denuncias de hechos ante las autoridades correspondientes, como resultado de los actos acontecidos.

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V., es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

- 2) Con fecha 14 de febrero de 2017 PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo PLANIGRUPO o la Sociedad) (Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI), informa que se adhirió al programa Analista Independiente de la Bolsa Mexicana de Valores, por medio del cual se le asignó a PLANIGRUPO la firma "Consultora 414, S.A. de C.V.", con el fin de dar el seguimiento correspondiente a la Sociedad en su carácter de Emisora.

Datos del Analista Independiente:

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

Ariel Fischman

af@414capital.com

T. (55) 52 92 32 22

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V., es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

#### **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:	SERIES ACCIONARIAS	VALOR TEÓRICO:	NÚMERO DE ACCIONES	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL
Resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de la Sociedad el 22 de junio de 2016.				
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	\$222'107,578.8732740	19'791,006	\$222'107,578.8732740
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000153.	Única	\$111'053,800.6592890	9'895,504	\$111'053,800.6592890
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000154.	Única	\$111'053,800.6592890	9'895,504	\$111'053,800.6592890
Builtex B.V.	Única	\$583'000,367.8983610	51'948,537	\$583'000,367.8983610
Pylon Holding B.V.	Única	\$722'211,230.8063570	64'352,990	\$722'211,230.8063570
Atevco S.r.l.	Única	\$664'616,231.3347490	59'220,959	\$664'616,231.3347490
EDBR, S.A. de C.V.	Única	\$55'526,877.8843400	4'947,750	\$55'526,877.8843400
EBUM, S.A. de C.V.	Única	\$27'763,438.9421700	2'473,875	\$27'763,438.9421700
BBRU, S.A. de C.V.	Única	\$27'763,438.9421700	2'473,875	\$27'763,438.9421700
Público inversionista	Única	\$1,041,775,278.4882700	92,827,903	\$1,041,775,278.4882700
<b>TOTAL</b>	--	<b>\$3,566,872,044.488260</b>	<b>317,827,903</b>	<b>\$3,566,872,044.488260</b>
<b>Acciones en tesorería</b>	-	-	<b>380'477,490</b>	-
<b>TOTAL DE ACCIONES</b>	-	-	<b>698,305,393</b>	-

**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. y subsidiarias, (en conjunto “El Grupo” o “Planigrupo Latam”) es un grupo de compañías con domicilio registrado en Avenida Santa Fe No. 481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años y periodos de tres meses terminados en esas fechas, incluyen los estados financieros consolidados de las entidades que se mencionan a continuación:

a) Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (“Planigrupo Latam”) y Subsidiarias, las cuales se mencionan a continuación:

- 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 principal actividad es la operación y administración de estacionamientos públicos o privados.

La actividad principal de las siguientes subsidiarias es adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de las propiedades que se mencionan más adelante.

- i. Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.
- ii. Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.
- iii. Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.
- iv. Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.
- v. AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.

Las siguientes subsidiarias se constituyeron el 13 de agosto de 2014 y 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.

- i. Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.

- ii. Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.
- iii. Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.
- iv. Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.
- v. Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.
- vi. Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.
- vii. Glider San Juan del Rio, S. de R. L. de C. V.
- viii. Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (en adelante “Fideicomiso Emisor” o “Fideicomiso CKD”) y sus vehículos de inversión o fideicomisos de proyectos no consolidables que se mencionan a continuación.

### ***Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto***

- PG CKD A F/00927 Santa Catarina\* (1)
- PG CKD B F/00928\* (2)
- PG CKD C F/00929 (1)
- PG CKD F/00938 (3)
- PG CKD F F/00937\* (4)
- PG CKD G F/00972 \* (5)
- PG CKD H F/00973\* (5)
- PG CKD I F/00974\* (5)
- PG CKD J F/00975\* (5)
- PG CKD K F/00976\* (5)
- PG CKD L F/00977\* (5)
- PG CKD M F/00978\* (5)
- PG CKD N F/00979\* (6)
- PG CKD D F/00930\* (7)
- PG CKD E F/00936\* (7)
- PG CKD O F/00980\* (5)
- PG CKD P F/00981\* (5)
- PG CKD Q F/1067\* (8)
- PG CKD R F/1068\* (8)
- PG CKD S F/1069\* (8)
- PG CIB/2100 (9)
- PG CIB/2101 (10)

\* Estos vehículos que 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, a disponer de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines.

(1) Vehículos creados el 26 de octubre de 2012. Actualmente, los vehículos PG CKD A F/00927 Santa Catarina y PG CKD C F/00929 son propietarias de los centros comerciales “El Paseo Santa Catarina” localizado en Santa Catarina, Nuevo León y “Macroplaza Oaxaca” localizado en Santa Lucía del Camino, Oaxaca.

(2) Vehículo creado el 26 de octubre de 2012. Actualmente tiene el 70% del sub-vehículo CIB 2013 (antes PG CKD Puebla F/17319-1) el cual es propietario del centro comercial “Paseo Puebla”, localizado en San Andrés Cholula, Puebla.

- (3) Vehículo creado el 17 de enero de 2013. La finalidad primordial del fideicomiso es permitir al Fiduciario recibir, en la cuenta del Fideicomiso, cantidades necesarias para pagar los gastos, llevar a cabo inversiones, administrar el patrimonio del fideicomiso, realizar distribuciones con la aprobación previa del Comité de Inversión, realizar los pagos a terceros que le indique el Administrador, cobrar y recibir los reembolsos de los gastos de parte de los Vehículos de Inversión en los términos y condiciones que le instruya el Administrador y realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, de conformidad con la autorización del Comité de Inversión y, en caso de ser requerido, por el Comité Técnico.
- (4) Vehículo creado el 17 de enero de 2013. Actualmente el vehículo es propietario del centro comercial “Plaza Real Reynosa”, localizado en Reynosa, Tamaulipas.
- (5) Vehículos creados el 25 de marzo de 2013, Actualmente los vehículos de inversión son propietarios de los siguientes centros comerciales:

<b>Centro comercial</b>	<b>Ubicación</b>
PG CKD G F/00972 “Plaza Bella Anáhuac”	Escobedo, Nuevo León
PG CKD H F/00973 “Plaza Real Saltillo”	Saltillo, Coahuila
PG CKD I F/00974 “Plaza Palmira”	Cd. del Carmen, Campeche
PG CKD J F/00975 “Mall Plaza Lincoln”	Monterrey, Nuevo León
PG CKD J F/00976 “Plaza Monumental”	Ciudad Juárez, Chihuahua
PG CKD L F/00977 “Plaza las Haciendas”	Cuautitlán Izcalli, Estado de México
PG CKD M F/00978 “Plaza Bella Mexiquense”	Tecámac, México
PG CKD P F/00981 “Plaza Urban Village”	Monterrey, Nuevo León
PG CKD O F/00980 Sin proyecto asignado	

- (6) Vehículo creado el 25 de marzo de 2013. Actualmente tiene 40% del sub-vehículo F/1002 el cual es propietario del centro comercial “Macroplaza Insurgentes”, localizado en Tijuana, Baja California Norte.
- (7) Vehículos creados el 27 de noviembre de 2012. Los vehículos PG CKD D F/00930 y PG CKD E F/00936, durante 2014 adquirieron terrenos en “El Batán” ubicado en Zapopan, Jalisco e “Hipódromo” ubicado en Naucalpan de Juárez, Estado de México, respectivamente, en los cuales están en período de construcción los centros comerciales “Paseo Alcalde”, el cual inició tuvo su apertura durante el último trimestre de 2016, y “Paseo Hipódromo”, el cual se espera inicie operaciones durante 2017.
- (8) Vehículos creados el 10 de abril de 2014, teniendo como como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer finalmente de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Los vehículos PG CKD Q F/01067 y PG CKD R F/1068, adquirieron dos inmuebles donde se ubican tiendas de autoservicio denominadas “Walmart Ensenada” y “Walmart San José del Cabo” ubicadas en Ensenada, Baja California Norte y San José del Cabo, Baja California Sur, respectivamente, y el vehículo PG CKD S F/1069 adquirió un terreno en San Luis Potosí, San Luis Potosí, para la construcción del centro comercial “Macroplaza San Luis”, el cual inició operaciones durante el último trimestre de 2016.

- (9) Vehículo creado el 30 de marzo de 2015, teniendo como como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Durante 2015 se adquirió un terreno en Hermosillo, Sonora, en el cual se llevó a cabo la construcción del centro Comercial “Paseo Solidaridad”, el cual inició operaciones en el primer semestre de 2016.
- (10) Vehículo creado el 30 de marzo de 2015, teniendo como como finalidad primordial adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición de los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y a disponer de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Actualmente este vehículo no tiene operación.

## **(2) Bases de preparación**

### ***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.

### ***Moneda funcional y de informe***

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

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

### ***Empleo de juicios y estimaciones***

La preparación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, requiere que la Administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Los juicios significativos hechos por la Administración en la aplicación de las políticas contables del Grupo, así como las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones, fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015.

### **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 periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo periodo:

**i. Mediciones de valor razonable**

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso 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 Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director de Finanzas reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva del Fideicomiso para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

**ii. 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 sigue:

- Nivel 1: Se consideran 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 (es decir precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios);
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo 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.

**(3) Resumen de las principales políticas contables**

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado consistentemente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**(a) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que prestan servicios relacionados con

inversión que incluyen servicios de administración y asesoría estratégica. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros no auditados de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

#### **i. Subsidiarias**

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

Conforme al IFRS 10, el grupo tiene el control si:

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

En la evaluación del control se toma en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

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

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio. La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una consolidación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

#### ***ii. Adquisiciones de participaciones no controladoras***

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Grupo, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas y socios en las asambleas anteriores.

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

La utilidad se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas. Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

### ***Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación***

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías del Grupo, se han eliminado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

### **(b) Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes contabilizadas a valor razonable**

El Fideicomiso CKD y la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., cumplen con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”. El Grupo ha tomado la opción de reconocer sus otras inversiones permanentes a valor razonable con los cambios a resultados, debido a que Planigrupo Latam no está exenta de consolidación conforme al IFRS 10. Consecuentemente, tanto las inversiones en fideicomisos como las otras inversiones permanentes, en las que el Grupo mantiene inversiones, son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en los estados consolidados de resultados.

### **(c) Instrumentos financieros**

El Grupo clasifica los instrumentos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

### **(i) Activos financieros no derivados**

El Grupo reconoce inicialmente las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. El Grupo deja de reconocer un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros, que ya no se reconocen, creada o conservada por parte del Grupo se reconoce

como un activo o pasivo por separado. Los activos y pasivos financieros se compensan, y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado sólo si el Grupo tiene el derecho legal de compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

**(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determinan al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras y ventas de activos financieros realizadas en forma habitual son aquellas compras y ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene el Grupo son de la categoría de cuentas por cobrar y otros activos financieros conservados al vencimiento.

***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 éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta al grupo.

**(iii) Cuentas por cobrar**

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

**(iv) Baja de activos financieros**

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero.

Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creado o conservado por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado. 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.

**(v) *Pasivos financieros no derivados***

El Grupo reconoce inicialmente los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que el Grupo se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo elimina un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

El Grupo cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a largo plazo, proveedores, pasivos acumulados, cuentas por pagar a partes relacionadas y los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes que incluyen las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitentes que inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presentan su valor razonable, considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por el valuador independiente.

Dichos pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros, excepto los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

**(vi) *Baja de pasivos financieros no derivados***

El Grupo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones contractuales de las compañías se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

**(vii) *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, el Grupo tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**(d) Instrumentos financieros derivados**

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en la tasa de interés. Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en modelos de valuación utilizando datos observados en el mercado. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del costo financiero. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

**(e) Activos por impuestos a favor**

Los activos por impuestos a favor incluyen Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) pagado y que fue causado principalmente por los costos de construcción y/o adquisición de propiedades de inversión, así como Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) por recuperar.

**(f) Pagos anticipados**

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

Asimismo, al 31 de diciembre de 2015, incluye un monto de \$57,974 de gastos relacionados con el proceso de colocación, los cuales una vez concluido la transacción se presentará de forma neta en el monto del capital emitido en la oferta pública inicial de acciones.

**(g) Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones*****i. Reconocimiento y medición***

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

Un elemento de mobiliario, equipo, 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, 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. En el caso del software, el Grupo capitaliza todos los costos, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de 6.7 años.

## *ii. Depreciación y amortización*

La depreciación del costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, se reconoce en resultados sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base en las vidas útiles o el plazo del contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se deprecian durante la vida del arrendamiento. Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	<b>Tasas</b>
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo	30%
Programas de cómputo y sistemas ERP	15%
Maquinaria y equipo	25%

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

Las mejoras y adaptaciones se amortizan al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien, ó 2) conforme al plazo del contrato.

## *(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 la propiedad de inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fueron valuadas a su costo 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 del Grupo. Las utilidades o pérdidas no realizadas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el período en que se originan.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse al momento de la disposición o cuando

se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la propiedad. Cualquier utilidad 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) Activos intangibles**

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

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro que resulte de pruebas anuales o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

**ii. Baja de activos intangibles**

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

**(j) Deterioro**

**i. Activos financieros no derivados-**

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados, es evaluado en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarara en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores del Grupo,



condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa en el valor razonable de las partidas representa evidencia objetiva de deterioro. El Grupo considera que una reducción del 20% es significativa y un período de 9 meses es prolongado.

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

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y cuentas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. Al evaluar el deterioro colectivo el Grupo usa las tendencias de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la Administración relacionados considerando si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valuado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

**iii. *Activos no financieros***

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

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

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

pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

**(k) Obligaciones por beneficios al retiro**

**i. Otros beneficios a empleados a largo plazo**

La obligación neta del Grupo relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo que no correspondan a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y el valor razonable de cualquier activo relacionado es descontado. La tasa de descuento es la tasa de rendimiento, a la fecha de reporte, de bonos gubernamentales que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones del Grupo y están denominados en la misma moneda en que se espera pagar los beneficios.

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

**ii. Beneficios por terminación**

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando el Grupo se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan forma detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si el Grupo ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Los beneficios que no se esperan pagar dentro de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio, son descontados a su valor presente.

**iii. Beneficios a corto plazo**

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

**(l) Provisiones**

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

Una provisión se valúa al valor presente de los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los

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

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

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

**(n) Reconocimiento de ingresos**

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

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. Los anticipos por rentas, los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las instalaciones sean entregadas a los clientes o arrendatarios, y durante el período relativo a la renta anticipada de acuerdo con los contratos de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente. Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas.

**ii. Ingresos por administración de plazas**

Los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocen en los resultados del año a las tasas contractuales (2% al 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias administradas) en la medida en que se proporcionan los servicios, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad.

**iii. Ingresos por comisiones por arrendamiento**

Consisten en ingresos generados por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que el Grupo celebra por cuenta de los propietarios, que van del 3% al 8.5% del total del ingreso por renta acordada. Se reconocen 80% a la firma del contrato y 20% cuando la primera renta se genera.

**iv. Ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales**

Los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales se reconocen en los resultados del año con base en las tasas contractuales, cuando se prestan los servicios.

**v. *Ingresos por administración de plazas y servicios de administración***

Los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocen en los resultados del año a las tasas contractuales (el 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias); en la medida en que se incurran los servicios proporcionados y los gastos directos, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad.

**vi. *Comisiones por comercialización***

Consiste en ingresos generados por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que 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.

**vii. *Ingresos por contratos de servicios***

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato.

**(o) *Arrendamientos***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Su clasificación se determina a la fecha de contratación. El Grupo como arrendatario:

***Determinación de si un contrato incluye un arrendamiento***

Cuando se suscribe un contrato, el Grupo determina si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un bien específico es objeto de arrendamiento si la ejecución del contrato depende del uso de ese bien específico y el contrato contiene el derecho a usar el bien correspondiente.

***Pagos por arrendamiento***

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

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable del Grupo para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados

utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban los incentivos de arrendamiento (ej. períodos de gracia) por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

**(p) *Transacciones en moneda extranjera***

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

**(q) *Costos e ingresos financieros***

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

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

**(r) *Impuestos a la utilidad (ISR) y obligaciones fiscales***

*Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos:*

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

Los impuestos causados y los impuestos diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando éstos se relacionan a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otros resultados integrales. Los impuestos a la utilidad causados sobre base legal son los impuestos que se espera pagar o recibir por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. Los impuestos a la utilidad del ejercicio se determinan de

acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se registran individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores iniciales de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte el resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden al impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

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

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso. La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

En materia de 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.

**(s) 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".

**(t) Capital y utilidad por acción**

Los instrumentos de capital emitidos por cada entidad consolidada del Grupo son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

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

**(u) Pronunciamientos emitidos recientemente**

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 1o. de enero de 2016, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la IAS 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de las cuentas de los instrumentos financieros de la IAS 39.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida. La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros consolidados.

**NIIF 15 Ingresos de actividades procedentes de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingresos de actividades ordinarias", NIC 11 "Contratos de Construcción" e IFRIC 13 "Programas de Fidelidad de Clientes".

La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo:

- NIIF 14 “Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas”.
- Contabilidad para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIC 11).
- Aclaración a los métodos aceptables de depreciación y amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38).
- Entidades de inversión: Aplicación de la excepción a la consolidación (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28).
- Iniciativa sobre revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)

### **NIIF 16 Arrendamientos**

En enero de 2016, el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual será efectiva a partir del 19 de enero de 2019. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, valuación, presentación y revelación de los arrendamientos para ambas partes en un contrato, por ejemplo, el cliente “Arrendatario” y el proveedor “Arrendador”. Una compañía puede elegir NIIF 16 antes de su fecha efectiva pero solamente si también aplica la NIIF 15 “Ingresos de contratos con clientes”.

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para un arrendamiento. En su lugar todos los arrendamientos son tratados de forma similar a los arrendamientos financieros aplicados conforme al NIC 17. Los arrendamientos son “capitalizados” reconociendo el valor presente de los pagos por el arrendamiento y mostrándolos como activos arrendados (derechos de uso de los activos) o en conjunto con la propiedad, planta y equipo, así como reconociendo un pasivo financiero que representa su obligación de revisar pagos futuros por el arrendamiento. El efecto más importante de los nuevos requerimientos de la NIIF 16 será un incremento en los activos arrendados y las obligaciones financieras.

La NIIF 16 no requiere que una compañía reconozca activos y pasivos por: a) arrendamientos de corto plazo (por ejemplo, arrendamiento de 12 meses o menos), y b) arrendamientos para activos de poco valor. A las compañías con arrendamientos importantes fuera de balance, la NIIF 16 cambia a la naturaleza de los gastos relacionados a esos arrendamientos. LA NIIF 16 reemplaza el típico gasto operativo lineal para aquellos arrendamientos aplicando el NIC 17 con un gasto por depreciación por activos arrendados (incluidos dentro del costo operativo) y un gasto por interés por las obligaciones de los arrendamientos (incluidos en los costos financieros).

Este cambio alinea el tratamiento del gasto por arrendamiento para todos los arrendamientos. Ante el gasto por depreciación es típicamente uniforme, el gasto por intereses se reduce sobre la vía del arrendamiento conforme se hagan los pagos. Esto resulta en una reducción de gasto total conforme un arrendamiento individual madura.

La Administración del grupo está actualmente evaluando el efecto de la NIIF 16 en sus estados financieros consolidados. Sin embargo, la Administración del grupo no espera que los efectos de esta nueva norma contable sean importantes.

### **Modificaciones a la NIC 7**



Las modificaciones requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios surgidos de los flujos de efectivo como los cambios no relacionados con el efectivo.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

La Administración del grupo está actualmente evaluando el efecto de la NIC 7 en sus estados financieros consolidados. Sin embargo, la Administración del grupo no espera que los efectos de esta nueva norma contable sean importantes.

#### (4) Estacionalidad de las operaciones

Los ingresos por arrendamiento provenientes de rentas fijas, pactadas contractualmente con los locatarios de los centros comerciales, representan aproximadamente el 88% de los ingresos totales de las compañías subsidiarias del Grupo que se mencionan en la nota 1(a). La Administración estima que las rentas variables, que se calculan con base en los contratos establecidos con algunos clientes importantes, no resultan significativas de forma que pudieran generar un efecto estacional significativo en los ingresos del Grupo, ya que estas representan aproximadamente un 2% de los ingresos totales del Grupo.

Por lo anterior, la administración del Grupo ha considerado que no existen efectos de estacionalidad significativos que debieran considerarse en estos estados financieros intermedios consolidados.

#### (5) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Efectivo en bancos	\$ 707,770	2,889
Inversión en valores	72,812	56,570
Total de efectivo y equivalentes de efectivo circulante	<u>700,088</u>	<u>59,459</u>
Efectivo restringido <sup>(1)</sup>	79,439	-
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 778,527</u>	<u>59,459</u>

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

#### (6) Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

**2016**

**2015**

Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	\$344,430	-
Otras inversiones permanentes	31,111	31,010
	<u>\$375,541</u>	<u>31,010</u>

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

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 al 31 de diciembre de 2016:

Inversión inicial en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	\$288,944
Distribuciones de los tenedores y fideicomitentes	(20,513)
Cambios en el valor razonable no realizados *	75,999
	<u>\$344,430</u>

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

*b) Otras inversiones permanentes:*

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de las otras inversiones permanentes es como se muestran a continuación:

	2016	2015
Saldo al inicio del período	\$31,010	37,186
Reembolsos y aportaciones, neto	101	253
Baja por venta de participación	-	(6,429)
Saldo al final del período	<u>\$31,111</u>	<u>31,010</u>

**(7) Propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

Centros comerciales	\$ 4,803,928
Terrenos	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 <sup>(1)</sup>	952,350
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	1,606,481
Total de propiedad de inversión	<u>\$ 11,236,268</u>

<sup>(1)</sup> El Grupo ha capitalizado el resultado de financiamiento en construcciones en proceso, como un complemento al costo de adquisición por un importe acumulado de \$5,628 al 31 de diciembre de 2016.

**Medición del valor razonable**

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2016 fue determinado por la Administración con el apoyo de peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración, mismo que es revisado y aprobado por la administración del Grupo.

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

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

#### **a) Técnica de valoración**

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

#### **b) Variables no observables significativas**

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada (3.4%).
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (down time) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.
- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);

- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- Tasas de descuento utilizada (rango de 9.0% a 13.4%) es un costo de capital promedio ponderado (“CCPP” o “WACC” por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2016.

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 31 de diciembre de 2016:

Saldo al 1° de enero	\$ -
Adquisición de propiedades en combinaciones de negocios <sup>(1)</sup>	9,504,932
Adquisición de centro comercial <sup>(2)</sup>	196,623
Construcciones en proceso	390,268
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión no realizado	1,144,445
Total de propiedades de inversión	<u><u>\$11,236,268</u></u>

<sup>(1)</sup> Corresponde a la adquisición de centros comerciales que forman parte de las adquisiciones de negocios que se revelan en la nota 10.

<sup>(2)</sup> Corresponde a la adquisición del 90% de la propiedad de la subsidiaria AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V. el 30 de septiembre de 2016, de la que previamente se tenía una participación del 10%.

## (8) Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 fue como se muestra a continuación:

	Valor en libros
Saldo al 1° de enero de 2016	\$50,000
Deuda proveniente de combinación de negocios <sup>(1)</sup>	5,444,910
Disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados <sup>(2)</sup>	308,951
Pagos efectuados	(124,351)
Intereses devengados pendientes de pago	37,276
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>5,716,786</u>
Menos vencimiento circulante	120,750
Deuda a largo plazo	<u><u>\$5,596,036</u></u>

<sup>(1)</sup> Corresponde a la adquisición de centros comerciales que forman parte de las adquisiciones de

negocios que se revelan en la nota 10.

- (2) Las disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados se realizaron de la siguiente manera:

El 31 de julio de 2016 PG CKD S F/01069 realizo una disposición por \$21,000, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 9 de septiembre de 2016 PG CKD S F/01069 realizo una disposición por \$8,518, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 28 de julio de 2016 PG CKD D F/00930 realizó una disposición por \$17,740 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 14 de julio de 2016 PG CKD E F/00936 realizó una disposición por \$28,913 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 9 de septiembre de 2016 PG CKD E F/00936 realizó una disposición por \$7,878 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 9 de diciembre de 2016 PG CKD E F/00936 realizó una disposición por \$6,248 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 14 de julio de 2016 PG CIB/2100 realizo una disposición por \$27,968, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 5 de julio de 2016 PG CKD P F/00981 realizó una disposición por \$82,800, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 9 de septiembre de 2016 PG CKD P F/00981 realizó una disposición por \$25,627, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 9 de diciembre de 2016 PG CKD S F/01069 realizo una disposición por \$33,173, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 9 de diciembre de 2016 PG CKD P F/00981 realizó una disposición por \$43,146, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 9 de diciembre de 2016 PG CIB/2100 realizo una disposición por \$5,938, sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer. Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Grupo ha cumplido con todas las obligaciones.

## **(9) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes**

El 18 de mayo de 2012, el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 24,752,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de \$100 cada uno, por una emisión total de \$2,475,200. Adicionalmente, una subsidiaria de Planigrupo Latam y el Co-Inversionista Walton

aportó \$1,100 cada uno, respectivamente.

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

Saldo al 1° de enero de 2016	\$ 2,870,507
Distribución por impuestos federales pagados en el año	(43,788)
Aportaciones adicionales de los fideicomitentes	280
Reembolso de capital a los tenedores y fideicomitentes	(422,370)
Incremento en activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes <sup>(1)</sup>	<u>686,725</u>
Total de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al 31 de diciembre de 2016	\$ 3,091,354
Menos participación atribuible a Planigrupo Latam al 31 de diciembre de 2016	(1,687,581)
Menos honorario por desempeño inmobiliario atribuible a otros tenedores	<u>(109,734)</u>
Total de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 1,294,040</u>

<sup>(1)</sup> Los efectos del incremento 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. Al 31 de diciembre de 2016, no se han reconocido efectos en los estados consolidados de resultados.

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

Las técnicas de valuación, principales variables no observables significativas e Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable se indican en la nota 7.

## **(10) Adquisición de negocios**

*(En miles de pesos, excepto por la sección 10(b)(ii) que se muestra en pesos)*

### **(a) Adquisición de sociedades por fusión**

Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias, Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Subsidiarias, Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. (en su conjunto “las compañías”), son compañías con domicilio registrado en Avenida Santa Fé Número

481 piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, en la Ciudad de México, excepto Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. cuyo domicilio registrado se menciona en el inciso c) siguiente:

b) Planigrupo Latam, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias, las cuales se mencionan a continuación:

- a. Diseño PG, S. de R. L. de C. V.
- b. Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V.
- c. Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.
- d. Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V.
- e. Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.
- f. Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.
- g. Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.

c) Glider Tenedora S. de R. L. de C. V. y subsidiarias, las cuales se mencionan a continuación:

- i. Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.
- ii. Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.
- iii. Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.
- iv. Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.
- v. Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.
- vi. Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.
- vii. Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.
- viii. Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.

d) Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. (“Arcade” antes Atevco, B. V., compañía holandesa) fue migrada al sistema legal y fiscal de México el 7 de mayo de 2015, adquiriendo a partir de dicha fecha todas las obligaciones legales y fiscales aplicables en el país; asimismo y en esa misma fecha, realiza el cambio de su denominación social por Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. y establece su domicilio en Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 18, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México. Sus subsidiarias, las cuales hasta antes de esa fecha se consolidaban con Arcade, se mencionan a continuación:

- i. Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.
- ii. Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.
- iii. Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.
- iv. Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.

Previo a la Oferta Pública Inicial (“OPI”) de Planigrupo, el 13 de junio de 2016, a través de resoluciones unánimes de accionistas, la Administración de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (“el Grupo”) resolvió fusionarse como sociedad fusionante con Glider Desarrollos, S. de R. L. de C. V., Glider Tenedora, S. de R. L. de C. V. y Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. (“las fusionadas”), todas ellas como sociedades fusionadas, a cambio de acciones del Grupo, misma que surtirá efectos legales el 28 de junio de 2016. Esta adquisición le permitirá al Grupo consolidar su postura como desarrollador y operador inmobiliario, permitiéndole buscar recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a su capacidad para obtener financiamiento, el Grupo podrá tomar en préstamo fondos para consumir potenciales adquisiciones en el futuro y podrá utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar su posición y, en su caso, para reducir su

endeudamiento bajo sus líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo. Las fusionadas se dedicaban principalmente a la tenencia de acciones de subsidiarias que se dedican a adquirir o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento de locales comerciales (centros comerciales). De conformidad con los pronunciamientos contables en vigor, a dicha fusión se le dio el tratamiento contable de una adquisición de negocios.

#### **a. Contraprestación transferida - Medición de los valores razonables**

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es propiedad de inversión y cuyo valor razonable se ha estimado con base en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores de bienes raíces independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por la Administración.

A continuación, se resume el valor razonable estimado de los activos adquiridos y los pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Activos circulantes	\$ 44,523
Inversiones en acciones de compañías subsidiarias	1,638,374
Total de activos adquiridos	<u>1,682,897</u>
Pasivos circulantes	14,781
Impuestos a la utilidad diferidos	121,507
Total de pasivos asumidos	<u>136,288</u>
Activos netos adquiridos	<u>\$ 1,546,609</u>

Los activos circulantes incluyen efectivo y equivalentes por \$15,318, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar por \$492, partes relacionadas por cobrar por \$25,113 y \$3,600 de otros activos no circulantes.

La inversión en acciones de compañías subsidiarias corresponde a las inversiones que se tienen en las subsidiarias que se indican en las notas 1(b) y 1(c), las cuales hasta esa fecha se registraron reconociendo el método de participación en compañías subsidiarias.

Los pasivos circulantes incluyen cuentas por pagar por \$1,000, cuentas por pagar a partes relacionadas por \$13,711 y provisiones por \$70. Asimismo, se ha reconocido el efecto de impuestos a la utilidad diferidos por \$121,507 correspondiente a la inversión en acciones de compañías subsidiarias, estimado previo a la fecha de combinación de las sociedades por medio de fusión.

#### **(b) Adquisición de subsidiaria**

##### **i. Oferta pública inicial de acciones**

El 29 de junio de 2016, por medio de una OPI y de una Oferta Pública de Adquisición (“OPA”), la Sociedad adquirió el 53.4% del 70.12% de los certificados no consolidables del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 (“Fideicomiso Maestro o Fideicomiso CKD”) propiedad de ciertos tenedores; es decir, el 37.44% del total de la participación total en las inversiones de Certificados de Fideicomiso de Proyecto No Consolidables. Producto de lo anterior, la participación de la Sociedad en el Fideicomiso Maestro, aumentó de 18.75% ya existente por medio de la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de



R. L. de C. V. a 56.19% del total del valor de los Certificados de Fideicomiso de Proyecto No Consolidables, por lo que a partir de esa fecha tiene la mayoría de los certificados del Fideicomiso Emisor.

Para los efectos del estado de situación financiera consolidado, la Administración de la Sociedad ha valuado la transacción de la OPI en \$1,833,351, de los cuales \$1,633,351 es el monto que se ha asignado como contraprestación por la adquisición por parte de Planigrupo Latam del 53.4% de los certificados del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y sus vehículos de inversión (activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes).

El pago de la contraprestación por la compra de los Certificados del Negocio Adquirido (“CNA”) en la OPA, se realizó con los recursos provenientes de la OPI, mediante (i) \$1,274,114 en efectivo a los tenedores de CKDs que hayan escogido la modalidad de pago con recursos líquidos por la compra de sus CKDs bajo la OPA; y (ii) \$358,495 correspondientes al monto total a ser compensado por los tenedores que eligieron la modalidad de compensación, contra el precio de suscripción de las acciones ordinarias de Planigrupo Latam que fueron ofrecidas en la OPI; ambos importes se muestran netos de \$742 de gastos de emisión, relativos al pago de la comisión por intermediación mercantil a Merrill Lynch y honorarios a consultores. A partir de la fecha de la OPI, los Tenedores y Fideicomitentes son accionistas no controladores de Planigrupo Latam. Los \$200,000 restantes provienen de una aportación adicional en efectivo, el cual será utilizado para los fines operativos del negocio.

La toma de control sobre El Fideicomiso Maestro le permitirá al Grupo consolidar su postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a su capacidad para obtener financiamiento, el Grupo podrá tomar en préstamo fondos para consumir potenciales adquisiciones en el futuro y podrá utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar su posición y, en su caso, para reducir su endeudamiento bajo sus líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

### **Contraprestación transferida**

Los ajustes derivados de la transacción de OPI, incluidos en el estado de situación financiera consolidado no auditado al 30 de septiembre de 2016, se han determinado como sigue:

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 200,000
Emisión de capital social por la adquisición de los Certificados de Fideicomisos de Proyecto del Negocio Adquirido	1,633,351
Costo de la emisión de capital social	(81,841)
Emisión neta de capital social	<u>\$ 1,751,510</u>

La Administración del Grupo ha deducido para efectos fiscales en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, \$57,974 de los costos de emisión de capital que estima incurrir, por lo que los efectos de impuestos corrientes y diferidos correspondientes a dichos costos forman parte de las cifras incluidas en los estados financieros consolidados

al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha. Adicionalmente, estima que podrá deducir fiscalmente en el ejercicio fiscal actual un importe de \$23,867 relativo a los costos de emisión de capital social.

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

Activos adquiridos:

Inversión en certificados de fideicomisos de proyecto no consolidables	\$ 1,855,114
--	--------------

Pasivos asumidos:

Honorario por desempeño inmobiliario	(125,746)
Impuestos a la utilidad diferidos	(96,019)

Capital social (emisión de acciones ordinarias)	<u>\$ 1,633,351</u>
---	---------------------

Derivado de la adquisición de los Certificados del Negocio Adquirido, se ha registrado una disminución a los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes por \$1,615,775, teniendo como remanente el saldo por \$1,300,287 al 30 de septiembre de 2016, que corresponde al 46.6% de los Certificados de Fideicomiso de Proyecto No Consolidables que no fueron adquiridos durante la OPI. El valor de \$1,300,287 corresponde a \$1,410,021 relativos al valor razonable del 32.68% de los activos netos identificables del negocio a la fecha de la OPI, netos de \$109,734, correspondientes al 46.6% del costo que representará a dichos tenedores el pago de su parte proporcional del honorario por desempeño inmobiliario que se menciona en esta nota.

Se ha reconocido el efecto de impuestos a la utilidad diferidos por \$96,019 correspondiente a los fideicomisos de proyecto por los cuales se tienen Certificados de Fideicomisos de Proyecto, los cuales a nivel individual no han reconocido impuestos al ser entidades no sujetas a obligaciones fiscales.

Asimismo, se ha se ha reclasificado además del pasivo por activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes un monto por \$467,614 de participación no controladora, de los cuales \$452,530 corresponden al co-inversionista y \$15,084 corresponden a otros tenedores.

**ii. Acciones emitidas**

El valor razonable de las acciones ordinarias emitidas se basó en el precio de la acción estimado a la fecha de la transacción, que fue de \$19.75 pesos por acción.

**iii. Contraprestación contingente**

El honorario por concepto de desempeño inmobiliario estimado a la fecha de la OPI en \$235,480, el 50% correspondiente a Planigrupo Management se pagará a PG Promote, S. de R.L. de C.V. debido a que a la fecha de la OPI Planigrupo Management estará cediendo sus derechos sobre dicho honorario por desempeño inmobiliario al mencionado vehículo por un monto de \$4,000. El restante 50% se pagará al Co-Administrador del Fideicomiso, ambos en efectivo, al momento en que suceda un "Evento de Desinversión" según se define en el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 y los acuerdos correspondientes, lo cual se estima suceda en un plazo no menor a un año y que vencería a más tardar en mayo de 2019; dicho monto se refleja como un pasivo a largo plazo, el

cual no fue descontado a valor presente para efectos de estos Estados Financieros Consolidados No Auditados, debido a que la administración de la Compañía ha estimado que los efectos correspondientes no son significativos.

El honorario por concepto de desempeño inmobiliario estimado a la fecha de la OPI, determinado sobre el total de certificados del Fideicomiso Irrevocable Número F/306606, está integrado de la siguiente manera:

Monto del pasivo atribuible al Grupo al 53.4%	\$ 125,746
Monto del pasivo atribuible a los otros tenedores al 46.6%	109,734
	<hr/>
Honorario por desempeño inmobiliario a la fecha de la OPI	\$ 235,480
	<hr/> <hr/>

#### iv. Costos relacionados con adquisiciones

Los costos de emisión relacionados con la OPI ascendieron a \$81,841, de los cuales \$57,974 ya habían sido incurridos al 31 de diciembre de 2015, y se incluyen dentro de pagos anticipados en el estado consolidado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015.

Los costos de emisión de acciones incluyen principalmente honorarios legales externos y costos de due diligence, y se presentan netos del capital social al 31 de diciembre de 2016.

#### v. Activos netos identificables del negocio adquirido

La tabla a continuación resume el valor razonable a la fecha de adquisición de cada clase significativa de contraprestación transferida.

Monto de la contraprestación por la adquisición del 37.44%	\$ 1,633,351
Monto de la contraprestación por la participación no adquirida del 32.68%	1,410,021
Más participación previa de la Compañía a valor razonable en el negocio adquirido correspondiente al 18.75%	762,348
Más participación no controladora correspondiente al 11.13%	452,530
	<hr/>
	\$ 4,258,250
Menos activos netos identificables del Negocio Adquirido:	
Valor razonable de los activos netos atribuibles a los Certificados del Negocio Adquirido	\$ 4,240,676
Menos pasivo por obligaciones de pago asumidas en la operación	(235,480)
Menos pasivo por impuestos a la utilidad diferidos asumidos en la operación	(96,019)
Más pasivo por obligaciones de pago adquiridas relativas a otros tenedores	109,734
	<hr/>
Activos netos identificables del Negocio Adquirido	4,018,911
	<hr/>
Sobreprecio pagado en el negocio adquirido	\$ 239,339
	<hr/> <hr/>

## Medición de los valores razonables

Activo adquirido: Certificados de fideicomiso de proyecto no consolidables

Estimación del valor razonable de las inversiones en Certificados de fideicomisos de proyectos no consolidables

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es propiedad de inversión y cuyo valor razonable se ha estimado con base en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores de bienes raíces independientes, las cuales son revisadas y aprobadas por la Administración.

La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo.

Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de bienes raíces menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año, (3) indicado por las ventas recientes de propiedades comparables con un precio real en el mercado. En la conciliación de estos tres enfoques, el valuador independiente utiliza una o la combinación de ellos para llegar al valor aproximado que tendría el inmueble en el mercado.

### (c) Adquisición de subsidiaria Ramos Arizpe

El 30 de septiembre de 2016, el Grupo adquirió el 90% correspondiente a la parte social y participación de voto en AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V. (“Ramos Arizpe”). Derivado de lo anterior, la participación del Grupo aumentó de 10% a 100%, obteniendo control sobre esta Sociedad.

La toma de control sobre Ramos Arizpe es parte de la estrategia del Grupo para consolidar su postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto y mediano plazo.

Debido a que la toma de control de Ramos Arizpe tuvo lugar el 30 de septiembre de 2016, esta subsidiaria no contribuyó con ingresos, incremento (disminución) al valor razonable de propiedades de inversión ni con utilidades (pérdidas) del periodo terminado a esa fecha.

### (d) Información financiera proforma al 31 de diciembre de 2016

Derivado de que la OPI fue realizada con fecha 29 de junio de 2016, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, no incluyen las operaciones del Fideicomiso CKD, Glider Desarrollos, S. de R.L. de C.V., Glider Tenedora Glider Tenedora S. de R. L. de C. V. y Arcade Investments, S. de R. L. de C. V. por el período de seis meses terminado a esa fecha.

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016, el Fideicomiso CKD no contribuyó con incremento al valor razonable de propiedades de inversión ni en las utilidades del periodo.

Fusión de las entidades Glider Desarrollos, S. de R.L. de C.V., Glider Tenedora, S. de R.L.

de C.V. y Arcade Investments, S. de R.L. de C.V.

Si la fusión de estas entidades con Planigrupo Latam hubiera ocurrido el 1° de enero de 2016, la gerencia estima que los ingresos consolidados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 habrían incrementado en \$367,612, el incremento al valor razonable de propiedades de inversión habría incrementado en \$261,462 y las utilidades consolidadas para el periodo habrían incrementado en \$333,934.

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Si la adquisición hubiera ocurrido el 1° de enero de 2016, la gerencia estima que los ingresos consolidados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 habrían incrementado en \$391,719, el incremento al valor razonable de propiedades de inversión habría incrementado en \$543,396 y las utilidades consolidadas para el periodo habrían incrementado en \$661,161.

**Activo adquirido: inversión en subsidiarias**Ramos Arizpe

Si la adquisición hubiera ocurrido el 1° de enero de 2016, la gerencia estima que los ingresos consolidados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 habrían incrementado en \$11,724, el incremento al valor razonable de propiedades de inversión habría incrementado en \$15,747 y las utilidades consolidadas para el periodo habrían incrementado en \$18,251.

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 periodo 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.

A continuación se muestra la información relativa a los estados consolidados de resultados proforma no auditados por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 considerando la información financiera de las entidades adquiridas desde el 1° de enero de cada periodo comparativo:

	2016	2015
Ingresos por:		
Rentas	\$ 1,046,471	984,262
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	18,115	15,368
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,064,586</b>	<b>999,630</b>
Costos y gastos de operación:		
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(157,934)	(158,267)
Gastos de administración inmobiliarios	(19,658)	(20,357)
Sueldos y salarios	(179,542)	(156,519)
Depreciación y amortización	(15,371)	(13,806)
Gastos generales	(101,830)	(109,563)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(474,335)</b>	<b>(458,512)</b>
Otros ingresos:		
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	905,106	7,336
Otros ingresos, neto	36,327	11,867

<b>Total de otros ingresos</b>	<b>941,433</b>	<b>19,203</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>1,531,684</b>	<b>560,321</b>
(Costos) ingresos financieros:		
Gasto por intereses	(363,737)	(299,695)
Ingreso por intereses	16,854	30,478
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,011)	(1,785)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	12	(48,625)
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(347,882)</b>	<b>(319,627)</b>
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	169,768	79,032
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,353,570</b>	<b>319,726</b>
Impuestos a la utilidad		
Sobre base fiscal	(57,781)	(33,720)
Diferidos	(179,635)	(22,064)
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>	<b>(237,416)</b>	<b>(55,784)</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 1,116,154</b>	<b>263,942</b>
Utilidad neta consolidada atribuible a:		
Participación controladora	905,246	261,533
Participación no controladora	210,908	2,409
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 1,116,154</b>	<b>263,942</b>

**Descripción de sucesos y transacciones significativas:**

?

**EVENTOS RELEVANTES**

Con fecha 5 de octubre de 2016 PLANIGRUPO público que se había llevado a cabo la adquisición del 90% (noventa por ciento) del capital social de la sociedad propietaria del centro comercial denominado “Plaza Bella Ramos Arizpe”, ubicado en el Estado de Coahuila, la adquisición se llevó a cabo con fecha 30 de septiembre de 2016, no obstante la publicación de dicho evento relevante se dio hasta el día 5 de octubre de 2016, en virtud del cumplimiento de ciertas condiciones contractuales. Dicha operación se concretó con cifras definitivas por un monto de Ps. 136.8 millones, para lo cual se utilizaron recursos obtenidos de la emisión pública de acciones realizada por PLANIGRUPO el pasado mes de junio de 2016.

**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 consistentemente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**(a) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que prestan servicios relacionados con inversión que incluyen servicios de administración y asesoría estratégica. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros no auditados de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

#### **i. Subsidiarias**

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

Conforme al IFRS 10, el grupo tiene el control si:

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

En la evaluación del control se toma en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

El Grupo mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

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

Cuando el exceso es negativo, una ganancia en compra en condiciones ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del ejercicio. La contraprestación transferida no incluye los montos relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos montos son reconocidos generalmente en resultados.

Los costos de transacción diferentes de los asociados con la emisión de títulos de deuda o de patrimonio, incurridos por el Grupo en relación con una consolidación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

#### **ii. Adquisiciones de participaciones no controladoras**

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Grupo, por otros accionistas o por terceros;

- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas y socios en las asambleas anteriores.

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

La utilidad se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas. Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

### ***Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación***

Los saldos y operaciones importantes entre las compañías del Grupo, se han eliminado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

### **(b) Inversión en certificados de Vehículos de Proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes contabilizadas a valor razonable**

El Fideicomiso CKD y la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., cumplen con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”. El Grupo ha tomado la opción de reconocer sus otras inversiones permanentes a valor razonable con los cambios a resultados, debido a que Planigrupo Latam no está exenta de consolidación conforme al IFRS 10. Consecuentemente, tanto las inversiones en fideicomisos como las otras inversiones permanentes, en las que el Grupo mantiene inversiones, son valuadas a su valor razonable con los cambios reconocidos en los estados consolidados de resultados.

### **(c) Instrumentos financieros**

El Grupo clasifica los instrumentos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

### **(i) Activos financieros no derivados**

El Grupo reconoce inicialmente las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. El Grupo deja de reconocer un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad



sobre el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros, que ya no se reconocen, creada o conservada por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado. Los activos y pasivos financieros se compensan, y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera consolidado sólo si el Grupo tiene el derecho legal de compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

## **(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del periodo (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 y otros activos financieros conservados al vencimiento.

### ***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 éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo será devuelta al grupo.

## **(iii) Cuentas por cobrar**

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

**(iv) Baja de activos financieros**

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero.

Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creado o conservado por parte del Grupo se reconoce como un activo o pasivo por separado. 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.

**(v) Pasivos financieros no derivados**

El Grupo reconoce inicialmente los pasivos financieros en la fecha de contratación en la que el Grupo se convierte parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo elimina un pasivo financiero cuando se satisfacen, cancelan o expiran sus obligaciones contractuales.

El Grupo cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: deuda a largo plazo, proveedores, pasivos acumulados, cuentas por pagar a partes relacionadas y los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes que incluyen las aportaciones realizadas por los Tenedores y Fideicomitentes que inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presentan su valor razonable, considerando la valuación de los Certificados Bursátiles realizada por el valuador independiente.

Dichos pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros, excepto los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

**(vi) Baja de pasivos financieros no derivados**

El Grupo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones contractuales de las compañías se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

**(vii) 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, el Grupo tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo

simultáneamente.

#### **(d) Instrumentos financieros derivados**

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en la tasa de interés. Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado observable, se determina con base en modelos de valuación utilizando datos observados en el mercado. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califiquen con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro del costo financiero. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que fueron designados formalmente y calificaron como instrumentos de cobertura, se reconocen de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

#### **(e) Activos por impuestos a favor**

Los activos por impuestos a favor incluyen Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) pagado y que fue causado principalmente por los costos de construcción y/o adquisición de propiedades de inversión, así como Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) por recuperar.

#### **(f) Pagos anticipados**

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

Asimismo, al 31 de diciembre de 2015, incluye un monto de \$57,974 de gastos relacionados con el proceso de colocación, los cuales una vez concluido la transacción se presentará de forma neta en el monto del capital emitido en la oferta pública inicial de acciones.

#### **(g) Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones**

##### ***i. Reconocimiento y medición***

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

Un elemento de mobiliario, equipo, 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, 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. En el caso del software, el Grupo capitaliza todos los costos, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de 6.7 años.

## **ii. Depreciación y amortización**

La depreciación del costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, se reconoce en resultados sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base en las vidas útiles o el plazo del contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se deprecian durante la vida del arrendamiento. Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	<b>Tasas</b>
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo	30%
Programas de cómputo y sistemas ERP	15%
Maquinaria y equipo	25%

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

Las mejoras y adaptaciones se amortizan al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien, ó 2) conforme al plazo del contrato.

## **(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 la propiedad de inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Inicialmente fueron valuadas a su costo 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 del Grupo. Las utilidades o pérdidas no realizadas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el período en que se originan.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la propiedad. Cualquier utilidad 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) Activos intangibles**

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

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro que resulte de pruebas anuales o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

**ii. Baja de activos intangibles**

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

**(j) Deterioro**

**i. Activos financieros no derivados-**

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados, es evaluado en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarara en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores del Grupo, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa en el valor razonable de las partidas representa evidencia objetiva de deterioro. El Grupo considera que

una reducción del 20% es significativa y un período de 9 meses es prolongado.

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

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y cuentas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. Al evaluar el deterioro colectivo el Grupo usa las tendencias de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la Administración relacionados considerando si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valuado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

**iii. *Activos no financieros***

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

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

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

**(k) *Obligaciones por beneficios al retiro***

**i. Otros beneficios a empleados a largo plazo**

La obligación neta del Grupo relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo que no correspondan a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y el valor razonable de cualquier activo relacionado es descontado. La tasa de descuento es la tasa de rendimiento, a la fecha de reporte, de bonos gubernamentales que posean fechas de vencimiento cercanas a los períodos de obligaciones del Grupo y están denominados en la misma moneda en que se espera pagar los beneficios.

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

**ii. Beneficios por terminación**

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando el Grupo se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan forma detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si el Grupo ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Los beneficios que no se esperan pagar dentro de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio, son descontados a su valor presente.

**iii. Beneficios a corto plazo**

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

**(l) Provisiones**

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

Una provisión se valúa al valor presente de los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar, como un activo, si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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

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

**(n) Reconocimiento de ingresos**

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

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. Los anticipos por rentas, los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las instalaciones sean entregadas a los clientes o arrendatarios, y durante el período relativo a la renta anticipada de acuerdo con los contratos de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente. Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas.

**ii. Ingresos por administración de plazas**

Los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocen en los resultados del año a las tasas contractuales (2% al 4% de los ingresos por rentas efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias administradas) en la medida en que se proporcionan los servicios, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad.

**iii. Ingresos por comisiones por arrendamiento**

Consisten en ingresos generados por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que el Grupo celebra por cuenta de los propietarios, que van del 3% al 8.5% del total del ingreso por renta acordada. Se reconocen 80% a la firma del contrato y 20% cuando la primera renta se genera.

**iv. Ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales**

Los ingresos por diseño y desarrollo de plazas comerciales se reconocen en los resultados del año con base en las tasas contractuales, cuando se prestan los servicios.

**v. Ingresos por administración de plazas y servicios de administración**

Los ingresos por administración de propiedades inmobiliarias se reconocen en los resultados del año a las tasas contractuales (el 4% de los ingresos por rentas



efectivamente cobradas en las propiedades inmobiliarias); en la medida en que se incurran los servicios proporcionados y los gastos directos, mismos que son aprobados por la contraparte y facturados con posterioridad.

#### **vi. Comisiones por comercialización**

Consiste en ingresos generados por la gestión en la celebración de contratos de arrendamiento calificables (nuevos o renovables con períodos de 3 a 10 años) que 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.

#### **vii. Ingresos por contratos de servicios**

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia a la etapa de avance para la terminación del contrato.

#### **(o) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Su clasificación se determina a la fecha de contratación. El Grupo como arrendatario:

##### *Determinación de si un contrato incluye un arrendamiento*

Cuando se suscribe un contrato, el Grupo determina si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un bien específico es objeto de arrendamiento si la ejecución del contrato depende del uso de ese bien específico y el contrato contiene el derecho a usar el bien correspondiente.

##### *Pagos por arrendamiento*

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

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable del Grupo para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban los incentivos de arrendamiento (ej. períodos de gracia) por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

**(p) *Transacciones en moneda extranjera***

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

**(q) *Costos e ingresos financieros***

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

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

**(r) *Impuestos a la utilidad (ISR) y obligaciones fiscales***

*Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos:*

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

Los impuestos causados y los impuestos diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando éstos se relacionan a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otros resultados integrales. Los impuestos a la utilidad causados sobre base legal son los impuestos que se espera pagar o recibir por cada una de las entidades del Grupo en lo individual. Los impuestos a la utilidad del ejercicio se determinan de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se registran individualmente por cada entidad del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos del Grupo y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre

dichos valores iniciales de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte el resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que el Grupo tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden al impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

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

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso. La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

En materia de 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.

#### **(s) 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".

#### **(t) Capital y utilidad por acción**

Los instrumentos de capital emitidos por cada entidad consolidada del Grupo son

reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

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

#### **(u) Pronunciamientos emitidos recientemente**

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 1o. de enero de 2016, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

##### **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de las cuentas de los instrumentos financieros de la IAS 39.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida. La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros consolidados.

##### **NIIF 15 Ingresos de actividades procedentes de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11 “Contratos de Construcción” e IFRIC 13 “Programas de Fidelidad de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1o. de enero de 2018 o posteriores. Su adopción anticipada está permitida.

La Administración del Grupo se encuentra evaluando el posible impacto sobre sus estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo:

- NIIF 14 “Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas”.
- Contabilidad para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIC 11).
- Aclaración a los métodos aceptables de depreciación y amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38).
- Entidades de inversión: Aplicación de la excepción a la consolidación (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28).
- Iniciativa sobre revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)

## **NIIF 16 Arrendamientos**

En enero de 2016, el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual será efectiva a partir del 19 de enero de 2019. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, valuación, presentación y revelación de los arrendamientos para ambas partes en un contrato, por ejemplo, el cliente “Arrendatario” y el proveedor “Arrendador”. Una compañía puede elegir NIIF 16 antes de su fecha efectiva pero solamente si también aplica la NIIF 15 “Ingresos de contratos con clientes”.

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para un arrendamiento. En su lugar todos los arrendamientos son tratados de forma similar a los arrendamientos financieros aplicados conforme al NIC 17. Los arrendamientos son “capitalizados” reconociendo el valor presente de los pagos por el arrendamiento y mostrándolos como activos arrendados (derechos de uso de los activos) o en conjunto con la propiedad, planta y equipo, así como reconociendo un pasivo financiero que representa su obligación de revisar pagos futuros por el arrendamiento. El efecto más importante de los nuevos requerimientos de la NIIF 16 será un incremento en los activos arrendados y las obligaciones financieras.

La NIIF 16 no requiere que una compañía reconozca activos y pasivos por: a) arrendamientos de corto plazo (por ejemplo, arrendamiento de 12 meses o menos), y b) arrendamientos para activos de poco valor. A las compañías con arrendamientos importantes fuera de balance, la NIIF 16 cambia a la naturaleza de los gastos relacionados a esos arrendamientos. LA NIIF 16 reemplaza el típico gasto operativo lineal para aquellos arrendamientos aplicando el NIC 17 con un gasto por depreciación por activos arrendados (incluidos dentro del costo operativo) y un gasto por interés por las obligaciones de los arrendamientos (incluidos en los costos financieros).

Este cambio alinea el tratamiento del gasto por arrendamiento para todos los arrendamientos. Ante el gasto por depreciación es típicamente uniforme, el gasto por intereses se reduce sobre la vía del arrendamiento conforme se hagan los pagos. Esto resulta en una reducción de gasto total conforme un arrendamiento individual madura.

La Administración del grupo está actualmente evaluando el efecto de la NIIF 16 en sus estados financieros consolidados. Sin embargo, la Administración del grupo no espera que los efectos de esta nueva norma contable sean importantes.

## **Modificaciones a la NIC 7**

Las modificaciones requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios surgidos de los flujos de efectivo como los cambios no relacionados con el efectivo.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

La Administración del grupo está actualmente evaluando el efecto de la NIC 7 en sus estados financieros consolidados. Sin embargo, la Administración del grupo no espera que los efectos de esta nueva norma contable sean importantes.

**Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias:**

**Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia**

**Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores**

**Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital**

**Dividendos pagados, acciones ordinarias**

\$ 0.00

**Dividendos pagados, otras acciones**

\$ 0.00

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción**

0.00

**Dividendos pagados, otras acciones por acción**

0.00

**Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados**

**Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios**

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

<p>?</p>

<meta http-equiv="Content-Type" content="text/html; charset=utf-8" /><meta http-equiv="Content-Style-Type" content="text/css" /><meta name="generator" content="Aspose.Words for .NET 15.3.0.0" />

<title></title>

<div>

<p style="margin:0pt 0pt 8pt; text-align:justify; line-height:108%; font-size:11pt"><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">Los estados financieros intermedios consolidados est&aacute;n preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 &quot;Informaci&oacute;n</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">&nbsp;</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">Financiera Intermedia&quot;, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingl&eacute;s). Estos estados financieros</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">&nbsp;</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">intermedios consolidados no incluyen toda la informaci&oacute;n requerida para la emisi&oacute;n completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser le&iacute;dos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2015. En la preparaci&oacute;n de</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">&nbsp;</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">los estados financieros intermedios consolidados, la Compa&ntilde;&iacute;a ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">&nbsp;</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compa&ntilde;&iacute;a prepare su juego completo de estados financieros consolidados bajo</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">&nbsp;</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">NIIF al 31 de diciembre de 2016, existe la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-

color:#ffffff">&nbsp;</span><span style="font-family:'Times New Roman'; font-size:11pt; color:#333333; background-color:#ffffff">reflejar los cambios en las NIIF.</span></p></div>

**Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final**