

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 2016-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2016-09-30		
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:	3		
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]:

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración



Creando valor

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

Para mayor información contactar a:

*Carlos Fainsod Leff
Director de Finanzas y Relación con
Inversionistas para temas financieros
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
(55) 91.77.08.70 Ext. 173*



PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre

Ciudad de México, a 26 de octubre de 2016 - PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: PLANI*), es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 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 del tercer trimestre (en lo sucesivo el "3T16"), del período terminado al 30 de septiembre 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 utilidad (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: utilidad (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 y los impuestos a la utilidad que afectan flujo 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 nuestros activos.
- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa préstamo-valor, y 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.

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 de 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 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 30 de septiembre de 2016, 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 (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 34 propiedades al 3T16.
- Al 3T16, la tasa de ocupación fue del 94.0%, sin considerar los inmuebles de Urban Village Patria y Mall Plaza Lincoln, los cuales se encuentran en etapa de remodelación. Considerando los inmuebles mencionados anteriormente, la tasa de ocupación sería de 92.2%.
- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T16 fue de Ps. 130.1, un aumento del 2.1% comparado con el 2T16 que fue de Ps. 127.4.
- Al 3T16, PLANIGRUPO registró un total de 88 millones de visitantes en los centros comerciales administrados por PLANIGRUPO, un aumento de 9 millones con respecto al mismo período del año pasado (11.6% de incremento).
- Durante el 3T16 se obtuvo el refinanciamiento del crédito bancario de "Macroplaza Insurgentes", obteniendo una mejor tasa de interés.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Nuestros ingresos operativos, incluyendo las plazas con participación minoritaria las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 841.4 millones en el 3T16, lo cual representa un incremento del 5.8% respecto a los Ps. 795.5 millones del 3T15.
- Los ingresos operativos mostrados en el Estado de Resultados Proforma alcanzaron en el 3T16 Ps. 784.6 millones, lo cual representa un incremento del 5.2% respecto a los Ps. 746.0 millones del 3T15.
- El NOI consolidado acumulado incluyendo nuestras plazas minoritarias para el 3T16 alcanzó Ps. 670.9, lo cual representa un incremento de 6.4% con respecto a los Ps. 630.8 millones del 3T15.
- El EBITDA consolidado acumulado para el 3T16 incluyendo nuestras plazas minoritarias alcanzo Ps. 530.1 millones, lo cual representa un incremento del 13.4% con respecto a los Ps. 467.3 millones del 3T15.
- La deuda financiera consolidada al 3T16 fue de Ps. 5,645 millones.
- La deuda financiera consolidada, incluyendo nuestra participación minoritaria en las plazas al 3T16, fue de Ps. 5,986 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el 3T16, nuestro portafolio estabilizado continúa reportando resultados positivos. Nuestra tasa de ocupación de los centros comerciales de PLANIGRUPO a lo largo de la República Mexicana, se encuentra en niveles de 94.0%. En este trimestre se concretó la adquisición de Plaza Bella Ramos Arizpe, ubicada en Ramos Arizpe, Coahuila, en cuya sociedad propietaria de la plaza teníamos una participación minoritaria, así como la apertura de una de nuestras plazas en desarrollo, Paseo Solidaridad en Hermosillo, Sonora.

Cabe mencionar que al inicio de operaciones de Paseo Solidaridad la plaza tenía un nivel de ocupación del 75% y al cierre del 3T16 alanzo un nivel de ocupación del 84%.

Por otra parte, el número de visitantes en este 3T16 a nuestros centros comerciales alcanzó los 30 millones de visitantes, llegando a un acumulado de 88 millones en lo que va del año, lo que representa un incremento de 11.6% en comparación

con el mismo período del año anterior.

Respecto a los principales indicadores financieros del 3T16, los ingresos operativos alcanzaron los Ps. 841.4 millones, generando un incremento del 5.8% en relación con el año inmediato anterior, mientras que el ingreso neto de operación alcanzó los Ps. 670.9 millones. PLANIGRUPO reportó un EBITDA de Ps. 530.1 millones, alcanzando a su vez un margen EBITDA del 63.0%, por encima de nuestras expectativas para el 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.

Asimismo, continúan los trabajos en los desarrollos "Macroplaza San Luis", ubicado en San Luis Potosí, y "Paseo Alcalde", en Zapopan, Jalisco, los cuales iniciarán operaciones en el último trimestre de 2016. Además, 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 año 2017.

El 30 de septiembre de 2016, PLANIGRUPO concluyó de manera exitosa 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. Como resultado de dicha adquisición, PLANIGRUPO, es titular del 100% (cien por ciento) de dicho centro comercial. Dentro de los planes para esta plaza, PLANIGRUPO ha celebrado un contrato de arrendamiento con Cinemex por un plazo de 10 años. Esta adquisición contribuye con un NOI de Ps. 12 millones anualizado.

Asimismo, respecto al centro comercial denominado "Macroplaza Insurgentes", ubicado en Tijuana, Baja California, se refinanció el contrato de crédito sobre dicho centro comercial, obteniendo una tasa de interés más favorable a la que se tenía, y extendiendo el plazo de financiamiento a 7 años.

En conclusión, nuestros resultados para el 3T16, muestran el cumplimiento de lo descrito en el Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial de Acciones y esperamos seguir cumpliendo con los planes de inversión de PLANIGRUPO en tiempo y forma.

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, 30 de los cuales operamos actualmente y 4 de los cuales también somos propietarios y están en construcción. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 30 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 722,000 m² y conjuntamente con nuestras cuatro propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 786,000 m². Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al 3T16 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 períodos de nueve meses

terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015, respectivamente, de la información financiera proforma que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y minoritaria:

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	841,375	795,479	5.8%
NOI	670,941	630,836	6.4%
EBITDA	530,095	467,325	13.4%
FFO	221,696	213,525	3.8%
FFO Ajustado	179,087	187,956	(4.7%)
Utilidad neta consolidada	936,354	251,460	272.4%
Activos totales	13,209,344	12,287,783	7.5%
LTV	39%	36%	8.3%
Ocupaciones	94.0%	92.0%	2.2%

[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 los inmuebles de Urban Village Patria y Mall Plaza Lincoln, los cuales se encuentran en etapa de remodelación.

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
NOI			
Ingresos por arrendamiento	833,224	788,414	5.7%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,151	7,065	15.4%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(129,200)	(127,966)	1.0%
Costo de personal operativo	(41,234)	(36,677)	12.4%
NOI	670,941	630,836	6.4%
Margen de NOI	79.7%	79.3%	0.6%

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
EBITDA			
Ingresos totales	841,375	795,479	5.8%
Costos de Operación	(143,895)	(143,333)	0.4%
Gastos de Operación	(194,454)	(198,097)	(1.8%)
Otros ingresos, neto	911,363	117,100	678.3%

Utilidad de operación	1,414,388	571,150	147.6%
Otros ingresos, por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(896,109)	(113,851)	687.1%
Depreciación y amortización	11,815	10,027	17.8%
EBITDA	530,095	467,325	13.4%

Margen de EBITDA	63.0%	58.7%	7.2%
-------------------------	--------------	--------------	-------------

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
FFO			
Utilidad neta	936,354	251,460	272.4%
Depreciación y amortización	11,815	10,027	17.8%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(896,109)	(113,851)	687.1%
Impuesto a la utilidad diferido no afecto a flujo de efectivo	169,636	65,889	157.5%
FFO	221,696	213,525	3.8%

FFO AJUSTADO			
FFO	221,696	213,525	3.8%
CAPEX de Mantenimiento	(42,609)	(25,569)	66.6%
FFO Ajustado	179,087	187,956	-4.7%

[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 ²	Tasa Ocupación	Precio promedio m ²
30	721,796	92.2%*	130.1

*Incluye propiedades en remodelación

2.1) Portafolio en Operación

Al 3T16, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 30 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 3T16:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN

Plaza	Estado	Año construcción	Año apertura	Fecha de adquisición	ABR m ²	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	59,716	7.6%	76%
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,446	4.4%	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	4.8%	97%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,589	3.8%	87%

Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.3%	98%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,643	3.4%	82%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,332	3.5%	99%
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,960	5.2%	92%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,494	2.1%	92%
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	28,867	3.7%	87%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,191	3.3%	100%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	16,751	2.1%	93%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,426	2.2%	94%
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,439	2.9%	92%
Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	91%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	mayo-2013	18,541	2.4%	82%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	julio-2014	26,347	3.3%	100%
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,478	1.9%	88%
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 José 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 ^[1]	Coahuila	2008	2008	diciembre 2008	15,621	2.0%	90%
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	2016	mayo 2016	13,077	1.7%	84%
Macroplaza Insurgentes ^[2]	Baja California	2006	2007	diciembre 2006	54,872	7.0%	99%
Macroplaza Estadio Morelia ^[2]	Michoacán	2011	2011	diciembre 2011	17,511	2.2%	95%
Plaza Bella Frontera ^[2]	Coahuila	2011	2011	diciembre 2011	9,029	1.1%	85%

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

[2] Propiedades en las que tenemos participación minoritaria.

2.2) Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 3T16, los 30 centros comerciales en operación, totalizaban aproximadamente 722,000 m² de ABR. Nuestros centros comerciales estabilizados, se encuentran ubicados en 17 Entidades Federativas en México.

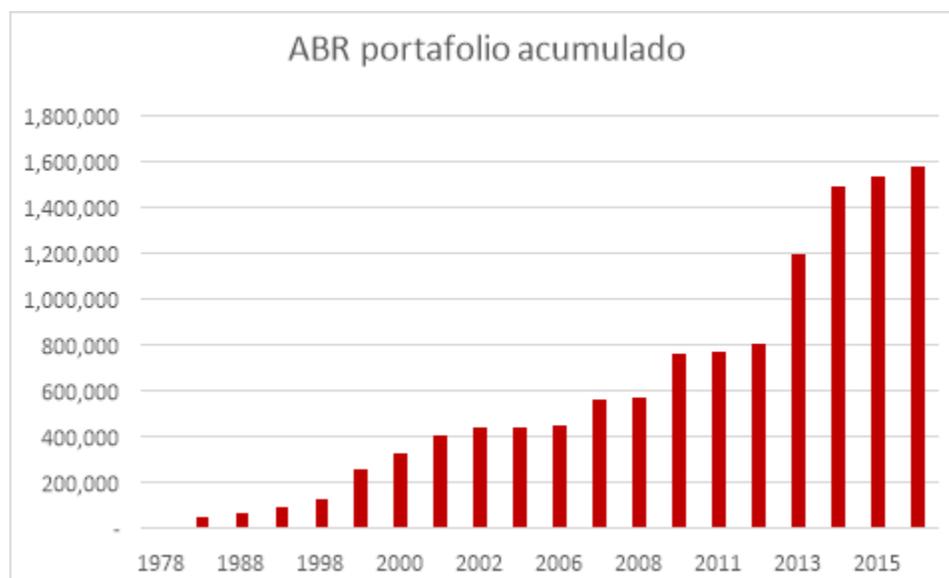


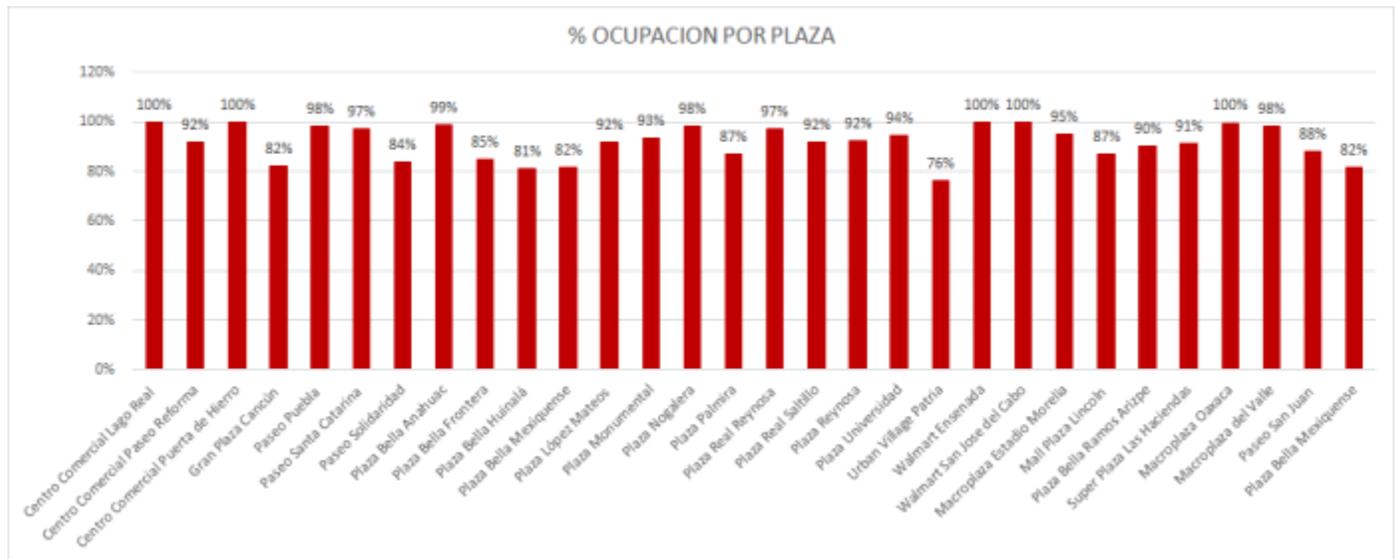
 Estados donde Planigrupo administra al menos una propiedad

2.3) Ocupación

Al 3T16, la tasa de ocupación fue del 94.0%, sin considerar los centros comerciales de Urban Village Patria y Mall Plaza Lincoln, los cuales se encuentran en etapa de remodelación. Considerando los centros comerciales mencionados anteriormente, la tasa de ocupación sería de 92.2%.

Se puede observar en la siguiente grafica la evolución del ABR del portafolio de manera acumulada de nuestros centros comerciales en operación.





2.4) Características de los Contratos de Arrendamiento

Al 30 de septiembre 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 23.4% y 15.2% de nuestro ABR e ingresos, respectivamente. De los 30 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 23 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 12 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 3T16, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla era de 2.2 años y con nuestras tiendas ancla era de 6.5 años. La siguiente tabla resume nuestro portafolio de centros comerciales consolidado al 3T16.

Al 30 de septiembre de 2016

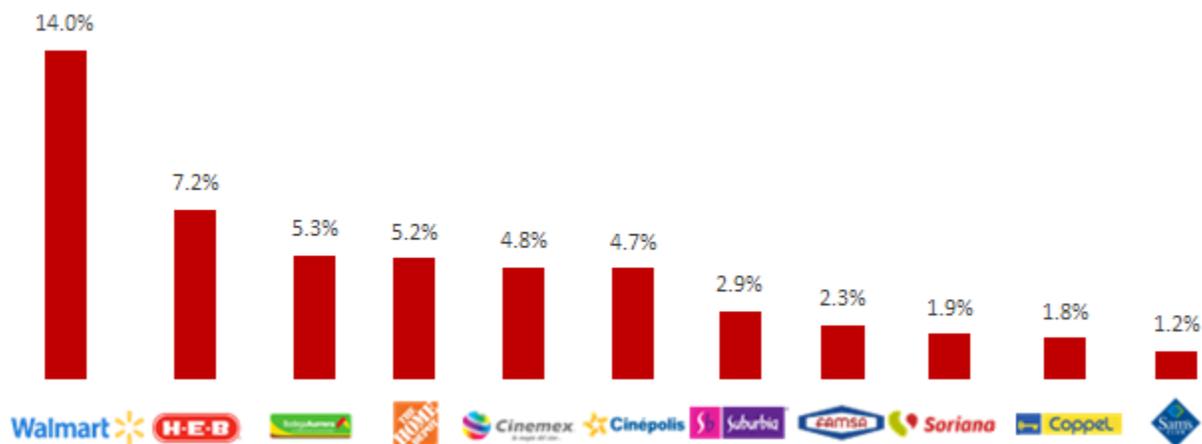
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Valor de avalúo de CBRE (Ps.) ⁽¹⁾	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Patria (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	1,100,000,000	59,439,368	7.7%	43,602,264
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	770,000,000	60,573,486	7.9%	45,454,315
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	diciembre 2014	668,000,000	47,774,095	6.2%	35,632,997
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	675,000,000	56,566,650	7.3%	41,652,888

Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	480,000,000	37,066,045	4.8%	24,925,653
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	650,000,000	44,499,699	5.8%	36,503,214
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	555,000,000	47,295,648	6.1%	35,165,317
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	595,000,000	40,855,023	5.3%	33,990,914
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	516,000,000	44,747,055	5.8%	34,247,697
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	515,000,000	34,107,933	4.4%	26,350,626
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	335,000,000	30,259,624	3.9%	22,020,354
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	340,000,000	34,686,621	4.5%	25,631,542
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	330,000,000	24,129,754	3.1%	18,725,930
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	300,000,000	22,513,913	3.9%	16,201,661
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	215,000,000	18,574,705	2.4%	13,257,051
Super Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	260,000,000	17,896,366	2.3%	12,789,317
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2007	mayo 2013	228,000,000	16,140,403	2.1%	11,806,045
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	julio 2014	553,000,000	44,469,412	5.8%	35,065,676
Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	108,000,000	8,891,717	1.2%	5,918,562
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	162,000,000	10,180,234	1.3%	6,944,937
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	125,000,000	7,485,252	1.0%	5,822,572
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	245,000,000	14,017,108	1.8%	13,418,109
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	132,000,000	7,461,297	1.0%	7,213,988
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	diciembre 2013	200,000,000	13,936,698	1.8%	11,381,900
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	107,300,000	8,724,019	1.1%	6,303,503
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	2016	mayo 2016	115,000,000	7,038,233	0.9%	4,442,580
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	diciembre 2008	147,000,000	11,724,752	1.5%	8,575,781

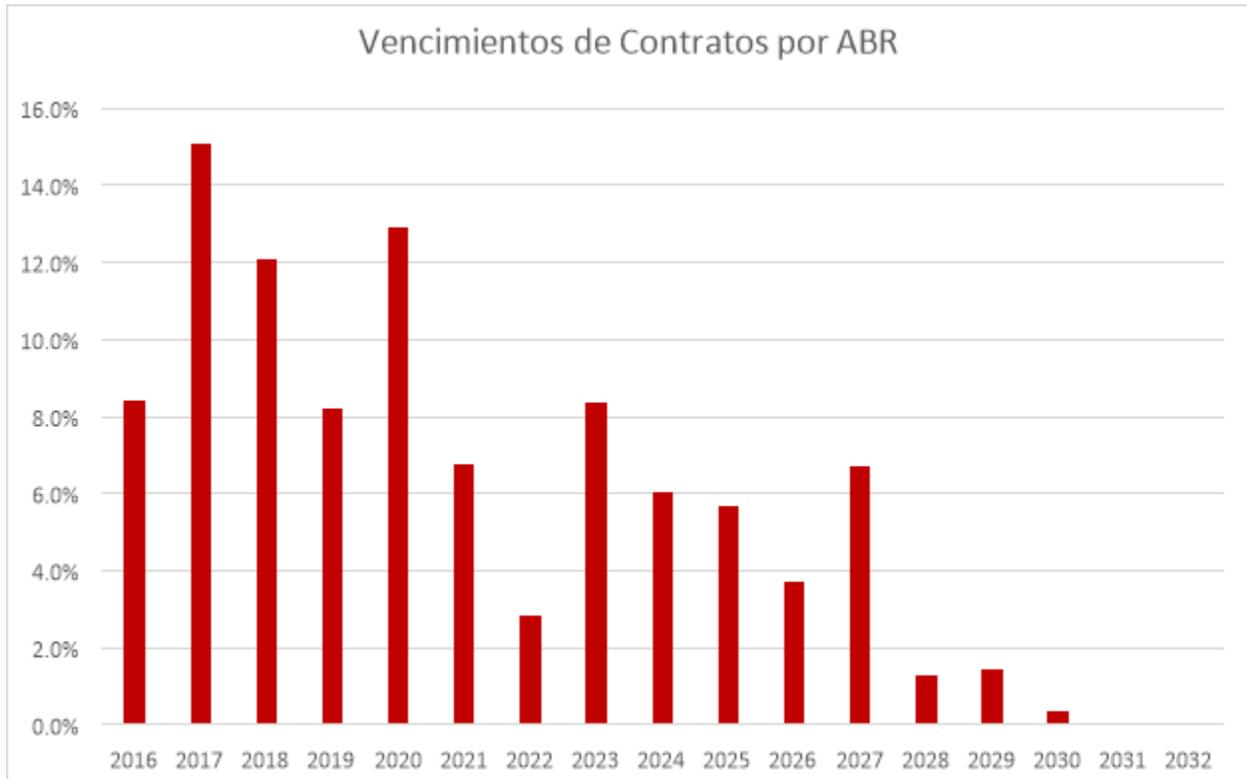
Paseo Hipódromo	Edo. México	N/A		-	205,000,000	0	0.0%	-
Paseo Alcalde	Jalisco	N/A		-	165,000,000	0	0.0%	-
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	N/A		-	280,000,000	0	0.0%	-
Urban Village	Nuevo León	N/A		-	N/A	0	0.0%	-
TOTAL INGRESOS POR ARRENDAMIENTO					11,076,300,000	771,055,111	100%	583,045,392

[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.

La siguiente gráfica muestra la distribución de los principales contratos de arrendamiento por categoría de inquilino, tanto 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 3T16:

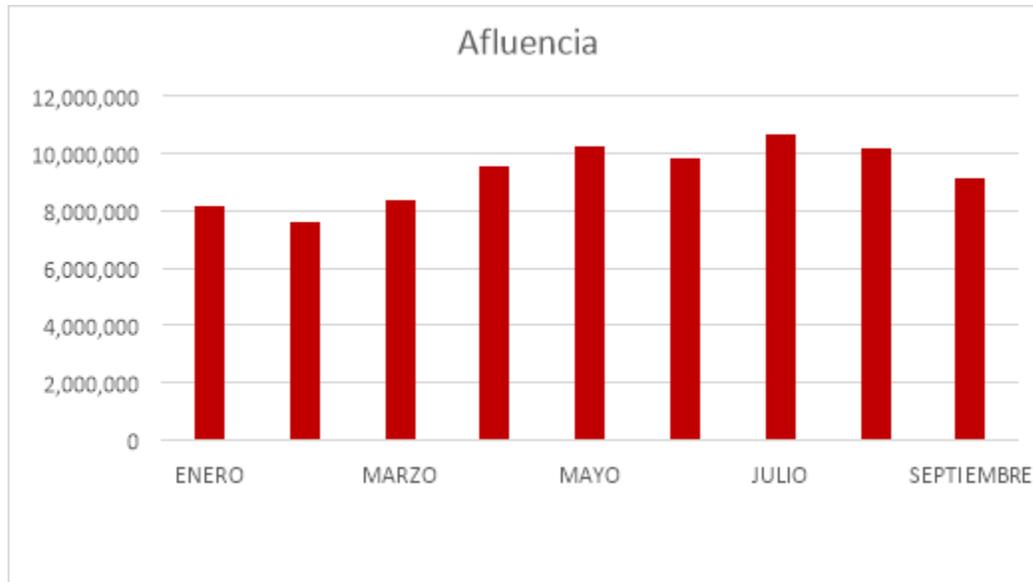


2.5) Ingreso por rentas fijas

Durante el 3T16, los ingresos por rentas ascendieron a Ps. 771.1 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas con participación minoritaria, ascendieron a Ps. 833.2 millones.

2.6) Gráfica relativa al número de visitantes

La afluencia de los centros comerciales en operación durante el 3T16, alcanzaron aproximadamente los 30 millones de visitantes.



2.7) Propiedades en desarrollo

a) 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. Se encuentra dentro del Área Metropolitana de Guadalajara, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 17,000 m² de terreno y se espera que tenga más de 12,000 m² de ABR. Al 30 de septiembre de 2016, hemos celebrado contratos de arrendamiento con la tienda ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 93% de su ABR, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el último trimestre de 2016.



b) Macroplaza San Luis

Macroplaza San Luis es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de San Luis Potosí, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter, un complejo de cines Cinépolis y una tienda departamental Suburbia. Cuenta con aproximadamente 19,000 m² de terreno y se espera que tenga aproximadamente 20,000 m² de ABR. Al 30 de septiembre de 2016, hemos celebrado contratos de arrendamiento con la tienda de autoservicio, el complejo de cines y la tienda departamental antes mencionadas, así como otros arrendatarios, equivalentes a 95% de su ABR, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el último trimestre de 2016.



c) Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,700 m² de terreno y se espera que tenga aproximadamente 8,000 m² de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 30 de septiembre de 2016, hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 37% de su ABR, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el 2017.



d) Urban Village

Urban Village es un centro comercial ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por dos tiendas de autoservicio HEB y Lowe's, así como un complejo de cines Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m² de terreno y se espera que tenga más de 26,400 m² de ABR. Al 30 de septiembre 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 iniciará operaciones durante el 2017.



Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación	Avance de Obra ^[2]
Paseo Alcalde ^[1]	Jalisco	12,210	17,000	11,406	93.4%	82%
Macroplaza San Luis ^[1]	San Luis Potosí	19,010	19,000	18,117	95.3%	85%
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,459	4,700	2,782	37.3%	62%
Urban Village	Nuevo León	26,462	46,300	21,082	79.7%	58%

[1] Plazas que iniciarán operación durante el último trimestres de 2016.

[2] 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 10,999,665 visitantes en lo que va del 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, anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. Somos titulares de una participación del 40.0% en Macroplaza Insurgentes y nuestra inversión se contabiliza como "Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable", 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 3,726,627 visitantes en lo que va del 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 m² de ABR Total, Urban Village Patria es un gran complejo ubicado en el Área Metropolitana de Guadalajara municipio de Zapopan. 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 4,530,652 visitantes en lo que va del 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 es quizá el centro comercial de mayor afluencia de la ciudad, con aproximadamente 3,994,323 visitantes en lo que va del 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 8,508,049 visitantes en lo que va del 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 es uno de los centros comerciales con mayor presencia en la región, con aproximadamente 2,459,389 visitantes en lo que va del 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. Ciudad del Carmen, cuenta con una población local y 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 4,581,779 visitantes en lo que va del 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 4,697,526 visitantes en lo que va del 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 4,432,341 visitantes en lo que va del 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 3,632,256 visitantes en lo que va del 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 m² de superficie y con un frente a la vialidad principal, siendo esta 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 4,541,288 visitantes en lo que va del año 2016. Se encuentran como tiendas ancla a HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como, Applebees, Innova Sport, entre otras. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Real Saltillo ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

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 3,361,656 visitantes en lo que va del 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 3,580,581 visitantes en lo que va del 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 m² 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 1,625,396 visitantes en lo que va del 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 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 2,894,106 visitantes en lo que va del 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 2,302,588 visitantes en lo que va del 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 558,872 visitantes. Cuenta con aproximadamente 36,000 m² de terreno y más de 13,000 m² 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, Izcaltlán, Estado de México. Super Plaza Las Haciendas es uno de los centros comerciales más visitados de la zona con aproximadamente 2,642,571 visitantes en lo que va del 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 Aurrera como su tienda ancla, la cual genera una importante afluencia de clientes a los diferentes espacios comerciales entre los que se pueden encontrar Parisina, servicios financieros, un gran gimnasio, restaurantes y mueblerías entre otros.

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 1,625,930 visitantes en lo que va del 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 2,914,267 visitantes en lo que va del 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 Lucia del Camino, Oaxaca. Macroplaza Oaxaca se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 4,377,061 visitantes en lo que va del 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 1,898,222 visitantes en lo que va del 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 quizá el centro comercial 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 Aurrera 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 1,627,363 visitantes en lo que va del 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 1,040,752 visitantes en lo que va del 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 m² 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 947,595 visitantes en lo que va del 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.

EVENTOS RELEVANTES

Con fecha 30 de septiembre de 2016, PLANIGRUPO llevó 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. Dicha operación se realizó con recursos obtenidos de la emisión con cifras definitivas por un monto de Ps. 136.8 millones.

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 30 de septiembre 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:

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%

Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo	30%
Programas de cómputo y sistemas ERP	15%
Maquinaria y equipo	25%

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

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 prorrato para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

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

(p) *Transacciones en moneda extranjera*

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

(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.

Pronunciamientos emitidos recientemente

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 1o. de enero de 2015, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros 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.

Impuestos a la utilidad corrientes y diferidos

La Administración ha registrado los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016, con base en estimaciones que consideran los resultados actuales por esos periodos y las partidas más significativas que se espera afecten la tasa efectiva del impuesto, reconociendo en el estado condensado consolidado intermedio por nueve meses terminados a esa fecha, un gasto por \$64,794.

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 y participaciones no controladoras en 3

centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 30 de los cuales operamos actualmente y cinco de los cuales también somos propietarios y están en construcción, somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 30 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 722,000 m² y conjuntamente con nuestras cuatro propiedades en construcción esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 786,000 m², 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 LA GERENCIA

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrado, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar las oportunidades que ofrece el momento positivo por el que atraviesa la economía mexicana, lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

ESTRATEGIAS DE LA GERENCIA

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 30 centros comerciales en operación cuenta con una ocupación consolidada de 94.0%, generando un NOI al 3T16 de Ps. 670.9 millones proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales.
- Segundo, nuestros 4 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" 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 documentos, o realizadas por el equipo directivo de PLANIGRUPO implican riesgos e incertidumbre que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de PLANIGRUPO. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de PLANIGRUPO a la fecha del presente documento. PLANIGRUPO se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto] :

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

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

- **Costo de operación de las propiedades.** El costo de operación de las propiedades se integra por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
- **Otros (gastos) ingresos, neto.** Otros (gastos) ingresos neto se compone de incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, que corresponden a nuestros centros comerciales, los costos asociados a la compra de activos, utilidad (pérdida) en venta de mobiliario y equipo y utilidad en el precio de ganga relacionada con la adquisición de propiedades.
- **Ingresos y costos financieros.** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en la valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios neta.
- **Incremento en el valor razonable de fideicomisos de proyecto no consolidables.** Consiste en incrementos y reducciones 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).
Total de impuestos a la utilidad. Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos diferidos.

Resultados de operaciones por el período de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2016 comparado con el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2015.

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2016 fueron de Ps. 784.6 millones en comparación con los Ps. 746.0 millones por el mismo período del año anterior, lo cual representa un aumento del 5.2%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 36.9 millones en ingresos por arrendamiento durante el 2016, así como un incremento de Ps. 1.8 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento.

El incremento en los ingresos por arrendamiento se debe principalmente a incremento por inflación anual, incremento en la ocupación, así como un 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. 327.8 millones por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016, en comparación con los Ps. 335.8 millones por el mismo período del año anterior, lo cual representa una disminución del 2.4%. Esta disminución se atribuyó principalmente a una disminución en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps. 1.6 millones y una disminución en Ps. 12.5 millones en gastos generales, compensado con un incremento de 5.0 en sueldos y salarios.

Otros ingresos, neto

El total de otros ingresos, neto por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 fue un ingreso de Ps.835.9 millones en comparación con un ingreso de Ps. 114.4 millones por el mismo periodo del año anterior. Este incremento se atribuye principalmente a un aumento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de la transacción ocurrida durante el mes de junio de 2016.

Costos financieros

Los costos financieros incrementaron en Ps. 248.0 millones por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016, en comparación con los Ps. 244.9 millones por el mismo período del año anterior, lo cual representa un incremento del 1.2%. El incremento se debe a los gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con el refinanciamiento por la adquisición de propiedades ocurrida a finales de 2014, así como el desarrollo de centros comerciales durante 2015.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 fue de Ps. 936.4 millones, en comparación con Ps. 251.5 millones por el mismo período del año anterior, lo cual representa un incremento de 272.4%. Esto se atribuye principalmente a la combinación de incrementos y disminuciones de los factores descritos anteriormente.

A continuación se muestra la información relativa a los estados consolidados intermedios de resultados proforma no auditados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015 considerando la información financiera de las entidades adquiridas desde el 1° de enero de cada periodo comparativo

Estados Consolidados Intermedios de Resultados Proforma No Auditados Períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2016 y 2015 (en miles de pesos)

	Al 30 de septiembre 2016	Al 30 de septiembre 2015	Variación %
Ingresos por:			
Rentas	\$ 771,055	734,176	5.0%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	13,585	11,775	15.4%
Total de ingresos	784,640	745,951	5.2%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(122,343)	(123,945)	(1.3%)
Gastos de administración inmobiliarios	(14,695)	(15,367)	(4.4%)
Sueldos y salarios	(110,900)	(105,860)	4.8%
Depreciación y amortización	(11,815)	(10,027)	17.8%
Gastos generales	(68,083)	(80,556)	(15.5%)
Total de costos y gastos de operación	(327,836)	(335,755)	(2.4%)
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	820,605	110,765	640.9%
Otros ingresos, neto	15,257	3,646	318.5%
Total de otros ingresos, neto	835,862	114,411	630.6%
Utilidad de operación	1,292,666	524,607	146.4%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(259,357)	(219,094)	18.4%
Ingreso por intereses	11,149	21,683	(48.6%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	106	(790)	(113.4%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	137	(46,743)	(100.3%)
Costo financiero, neto	(247,965)	(244,944)	1.2%

Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso	90,516	41,752	116.8%
---	--------	--------	--------

Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,135,217	321,415	253.2%
--	------------------	----------------	---------------

Impuestos a la utilidad	(198,863)	(69,955)	184.3%
-------------------------	-----------	----------	--------

Utilidad neta consolidada	\$ 936,354	251,460	272.4%
----------------------------------	-------------------	----------------	---------------

Utilidad neta consolidada atribuible a:

Participación controladora	742,587	117,411	532.5%
----------------------------	---------	---------	--------

Participación no controladora	193,767	134,049	44.5%
-------------------------------	---------	---------	-------

Utilidad neta consolidada	\$ 936,354	251,460	272.4%
----------------------------------	-------------------	----------------	---------------

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 30 de septiembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps.0.11 millones, una cifra menor al 0.1% de nuestros activos totales, menor al 0.1% de nuestros pasivos totales, menor al 0.1% de nuestro capital total y menor al 0.1% de nuestros ingresos trimestrales (por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2016).

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre 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 [bloque de texto] :

SITUACIÓN FINANCIERA

Estado de Posición Financiera

**Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma No Auditado al 30 de septiembre de 2016
y Combinado al 31 de diciembre de 2015
(en miles de pesos)**

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 853,394	920,733	(7.3%)
Cuentas por cobrar comerciales, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	141,872	488,637	(71.0%)
Pagos anticipados	179,731	183,329	(2.0%)
Total de activo circulante	1,174,997	1,592,699	(26.2%)
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10,782,228	9,504,932	13.4%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	77,219	80,499	(4.1%)
Otras inversiones permanentes	353,303	322,444	9.6%
Crédito mercantil	277,063	-	100.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	-	105,847	(100.0%)
Otros activos no circulantes, neto	48,443	42,282	14.6%
Efectivo restringido	64,825	64,036	1.2%
Total de activo no circulante	11,603,081	10,120,040	14.7%
Total del activo	\$ 12,778,078	11,712,739	9.1%

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015	Variación %
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 108,654	74,454	45.9%
Cuentas por pagar y provisiones	383,774	122,976	212.1%
Impuestos y gastos acumulados	1,330	165,975	(99.2%)
Total de pasivo circulante	493,758	363,405	35.9%
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	5,536,004	5,339,411	3.7%
Honorario por desempeño inmobiliario	235,480	-	100.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	227,755	86,701	162.7%

Otros pasivos no circulantes	100,393	77,250	30.0%
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,232,235	2,869,266	(57.1%)
Total de pasivo no circulante	7,331,867	8,372,628	(12.4%)
Total del pasivo	7,825,625	8,736,033	(10.4%)
Capital contable:			
Inversión neta controladora de los accionistas	4,226,620	2,927,501	44.4%
Utilidades retenidas	225,357	19,968	1028.6%
Capital neto atribuible a la participación controladora	4,451,977	2,947,469	51.0%
Participación no controladora	500,476	29,237	1611.8%
Total de capital contable	4,952,453	2,976,706	66.4%
Total del pasivo y capital contable	\$ 12,778,078	11,712,739	9.1%

Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo Proforma No Auditados
Períodos terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015
(en miles de Pesos)

	Al 30 de septiembre 2016	Al 30 de septiembre 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del período	\$ 936,354	\$ 251,460
Ajustes por:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(820,605)	(110,765)
Depreciación y amortización	11,815	10,026
Impuestos a la utilidad	198,863	69,955
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	-	(71)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	(90,516)	(41,752)
Intereses a favor	(11,149)	(21,683)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	(106)	(790)
Utilidad cambiaria no realizada	-	(96)
Intereses a cargo	259,357	219,094
Subtotal	484,013	375,378

Cambios en:

Cuentas por cobrar comerciales, impuestos por recuperar y otras cuentas		
por cobrar, neto	349,409	(362,154)
Pagos anticipados	3,598	(1,180)
Otros activos no circulantes, neto	(6,053)	416
Cuentas por pagar y provisiones	260,798	13,613
Impuestos y gastos acumulados	(116,607)	(77,993)
Otros pasivos no circulantes	23,142	13,530
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de operación	998,300	(38,390)

	Al 30 de septiembre 2016	Al 30 de septiembre 2015
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(8,535)	(29,306)
Distribución en otras inversiones permanentes	15,429	29,919
Recursos provenientes de la venta de propiedades, mobiliario y equipo	-	48,967
Adquisición de propiedades de inversión	(456,691)	(730,358)
Intereses cobrados	11,149	21,683
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(438,648)	(659,095)
Actividades de financiamiento:		
Entradas de efectivo por aumento de capital social, netas de gastos de emisión	200,000	162,770
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	(502,584)	-
Disminución de capital social	-	(17,439)
Reembolso de capital a los tenedores de certificados	(295,053)	(100,003)
Préstamos obtenidos	298,188	1,125,788
Pagos del principal de préstamos	(67,396)	(740,514)
Pagos a partes relacionadas	-	(395,496)
Intereses pagados	(259,357)	(219,747)
Efectivo restringido	(789)	(4,200)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(626,991)	(188,841)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(67,339)	(886,326)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	920,733	1,826,395

Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del período**\$ 853,394****940,069**

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.

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 30 de septiembre de 2016, nuestra liquidez era de Ps.1,172 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 9.17% 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 30 de septiembre de 2016.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2016, nuestra deuda insoluble total era de Ps. 5,645 millones, del monto total de la deuda, al 3T16, Ps. 109 millones era deuda a corto plazo y Ps. 5,536 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 3T2016 es de 39%.

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

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



Inversiones de Capital

Por el periodo de seis meses concluido el 30 de septiembre, incurrimos en inversiones de capital por Ps.101.1 millones, que consistieron principalmente en gastos generales de mantenimiento, redesarrollo de dos de nuestras propiedades y el desarrollo de cinco nuevos proyectos.

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, el 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 30 de septiembre 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.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del Tercer Trimestre 2016

Fecha: Jueves 27 de octubre de 2016

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: +001 (334) 323 - 7224

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

Código de acceso: PLAN (tono de voz)

Control interno [bloque de texto] :

Al 30 de septiembre 2016 no existen modificaciones al control interno con respecto a lo reportado anteriormente.

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 utilidad (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: utilidad (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 y los

impuestos a la utilidad que afectan flujo 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 nuestros activos.
- **LTV**, por sus siglas en inglés, significa préstamo-valor, y 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.

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 de 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 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 30 de septiembre de 2016, ya que la consolidación de información financiera proveniente de algunas subsidiarias tuvo lugar el 30 de junio del presente año.

Indicadores Financieros

Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015, respectivamente, de la información financiera proforma que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y minoritaria:

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
Ingresos totales	841,375	795,479	5.8%
NOI	670,941	630,836	6.4%
EBITDA	530,095	467,325	13.4%
FFO	221,696	213,525	3.8%
FFO Ajustado	179,087	187,956	(4.7%)
Utilidad neta consolidada	936,354	251,460	272.4%
Activos totales	13,209,344	12,287,783	7.5%
LTV	39%	36%	8.3%
Ocupaciones	94.0%	92.0%	2.2%

[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 los inmuebles de Urban Village Patria y Mall Plaza Lincoln, los cuales se encuentran en etapa de remodelación.

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
NOI			
Ingresos por arrendamiento	833,224	788,414	5.7%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,151	7,065	15.4%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(129,200)	(127,966)	1.0%
Costo de personal operativo	(41,234)	(36,677)	12.4%
NOI	670,941	630,836	6.4%

Margen de NOI	79.7%	79.3%	0.6%
----------------------	--------------	--------------	-------------

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
EBITDA			
Ingresos totales	841,375	795,479	5.8%
Costos de Operación	(143,895)	(143,333)	0.4%
Gastos de Operación	(194,454)	(198,097)	(1.8%)
Otros ingresos, neto	911,363	117,100	678.3%
<i>Utilidad de operación</i>	<i>1,414,388</i>	<i>571,150</i>	<i>147.6%</i>
Otros ingresos, por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(896,109)	(113,851)	687.1%
Depreciación y amortización	11,815	10,027	17.8%
EBITDA	530,095	467,325	13.4%

Margen de EBITDA	63.0%	58.7%	7.2%
-------------------------	--------------	--------------	-------------

	Septiembre 30 2016 ^[1]	Septiembre 30 2015 ^[1]	Var. %
FFO			
Utilidad neta	936,354	251,460	272.4%
Depreciación y amortización	11,815	10,027	17.8%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(896,109)	(113,851)	687.1%
Impuesto a la utilidad diferido no afecto a flujo de efectivo	169,636	65,889	157.5%
FFO	221,696	213,525	3.8%

FFO AJUSTADO			
FFO	221,696	213,525	3.8%
CAPEX de Mantenimiento	(42,609)	(25,569)	66.6%
FFO Ajustado	179,087	187,956	-4.7%

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

Indicadores Operativos

Propiedades en operación	ABR m ²	Tasa Ocupación	Precio promedio m ²
30	721,796	92.2%*	130.1

**Incluye propiedades en remodelación*

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual MXN 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]			
Activos [sinopsis]			
Activos circulantes[sinopsis]			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 853,394,000.00	\$ 59,459,000.00	\$ 171,488,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar	\$ 237,053,000.00	\$ 338,593,000.00	
Impuestos por recuperar	\$ 84,295,000.00	\$ 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	\$ 1,174,742,000.00	\$ 420,457,000.00	
Activos mantenidos para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	
Total de activos circulantes	\$ 1,174,742,000.00	\$ 420,457,000.00	
Activos no circulantes [sinopsis]			
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	\$ 75,989,000.00	\$ 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	\$ 353,558,000.00	\$ 31,010,000.00	
Propiedades, planta y equipo	\$ 77,219,000.00	\$ 80,499,000.00	
Propiedades de inversión	\$ 10,782,228,000.00	\$ 0.00	
Crédito mercantil	\$ 277,063,000.00	\$ 0.00	
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	\$ 35,739,000.00	\$ 23,231,000.00	
Activos por impuestos diferidos	\$ 0.00	\$ 24,466,000.00	
Otros activos no financieros no circulantes	\$ 1,538,000.00	\$ 1,241,000.00	
Total de activos no circulantes	\$ 11,603,334,000.00	\$ 872,492,000.00	
Total de activos	\$ 12,778,076,000.00	\$ 1,292,949,000.00	
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]			
Pasivos [sinopsis]			
Pasivos Circulantes [sinopsis]			
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	\$ 238,611,000.00	\$ 290,762,000.00	
Impuestos por pagar a corto plazo	\$ 1,214,000.00	\$ 29,540,000.00	
Otros pasivos financieros a corto plazo	\$ 108,654,000.00	\$ 50,000,000.00	
Otros pasivos no financieros a corto plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Provisiones circulantes [sinopsis]			

Concepto	Cierre Trimestre Actual MXN 2016-09-30	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	\$ 145,278,000.00	\$ 100,486,000.00	
Total provisiones circulantes	\$ 145,278,000.00	\$ 100,486,000.00	
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	\$ 493,757,000.00	\$ 470,788,000.00	
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	\$ 0.00	\$ 0.00	
Total de pasivos circulantes	\$ 493,757,000.00	\$ 470,788,000.00	
Pasivos a largo plazo [sinopsis]			
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	\$ 1,232,235,000.00	\$ 0.00	
Impuestos por pagar a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros pasivos financieros a largo plazo	\$ 5,536,004,000.00	\$ 0.00	
Provisiones a largo plazo [sinopsis]			
Otros pasivos no financieros a largo plazo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	\$ 100,393,000.00	\$ 579,000.00	
Otras provisiones a largo plazo	\$ 235,480,000.00	\$ 0.00	
Total provisiones a largo plazo	\$ 335,873,000.00	\$ 579,000.00	
Pasivo por impuestos diferidos	\$ 227,755,000.00	\$ 0.00	
Total de pasivos a Largo plazo	\$ 7,331,867,000.00	\$ 579,000.00	
Total pasivos	\$ 7,825,624,000.00	\$ 471,367,000.00	
Capital Contable [sinopsis]			
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	\$ 231,021,000.00	\$ -11,733,000.00	
Otros resultados integrales acumulados	\$ 0.00	\$ 0.00	
Participación controladora	\$ 4,457,641,000.00	\$ 821,582,000.00	
Participación no controladora	\$ 494,811,000.00	\$ 0.00	
Total de capital contable	\$ 4,952,452,000.00	\$ 821,582,000.00	\$ 833,774,000.00
Total de capital contable y pasivos	\$ 12,778,076,000.00	\$ 1,292,949,000.00	

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

Concepto	Trimestre Año Actual MXN 2016-07-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-07-01 - 2015-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	\$ 269,783,000.00	\$ 596,473,000.00	\$ 202,170,000.00	\$ 417,440,000.00
Costo de ventas	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad bruta	\$ 269,783,000.00	\$ 596,473,000.00	\$ 202,170,000.00	\$ 417,440,000.00
Gastos de venta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Gastos de administración	\$ 112,005,000.00	\$ 409,439,000.00	\$ 193,191,000.00	\$ 436,975,000.00
Otros ingresos	\$ 119,694,000.00	\$ 123,092,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros gastos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 277,472,000.00	\$ 310,126,000.00	\$ 8,979,000.00	\$ -19,535,000.00
Ingresos financieros	\$ 5,254,000.00	\$ 5,840,000.00	\$ 779,000.00	\$ 2,501,000.00
Gastos financieros	\$ 91,630,000.00	\$ 94,108,000.00	\$ 115,000.00	\$ 152,000.00
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	\$ -2,389,000.00	\$ 100,363,000.00	\$ 15,135,000.00	\$ 30,189,000.00
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 188,707,000.00	\$ 322,221,000.00	\$ 24,778,000.00	\$ 13,003,000.00
Impuestos a la utilidad	\$ 32,751,000.00	\$ 64,794,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	\$ 155,956,000.00	\$ 257,427,000.00	\$ 24,778,000.00	\$ 13,003,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad (pérdida) neta	\$ 155,956,000.00	\$ 257,427,000.00	\$ 24,778,000.00	\$ 13,003,000.00
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	\$ 141,284,000.00	\$ 242,755,000.00	\$ 24,778,000.00	\$ 13,003,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	\$ 14,672,000.00	\$ 14,672,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.444529881317563	0.763793857331652	198.224	104.024
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.44	0.76	198.22	104.02
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad (pérdida) básica por acción	0.44	0.76	198.22	104.02
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.44	0.76	198.22	104.02
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	0.76	198.22	104.02

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

Concepto	Trimestre Año Actual MXN 2016-07-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-07-01 - 2015-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	\$ 155,956,000.00	\$ 257,427,000.00	\$ 24,778,000.00	\$ 13,003,000.00
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	\$ 0.00	\$ 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
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 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
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 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
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
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
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 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
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
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
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
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 2016-07-01 - 2016-09-30	MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	MXN 2015-07-01 - 2015-09-30	MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	\$ 0.00	\$ 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	\$ 155,956,000.00	\$ 257,427,000.00	\$ 24,778,000.00	\$ 13,003,000.00
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	\$ 141,283,790.50	\$ 242,754,790.50	\$ 24,778,000.00	\$ 13,003,000.00
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	\$ 14,672,209.50	\$ 14,672,209.50	\$ 0.00	\$ 0.00

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	\$ 257,427,000.00	\$ 13,003,000.00
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	\$ 0.00	\$ 0.00
Impuestos a la utilidad	\$ 64,794,000.00	\$ 0.00
Ingresos y gastos financieros, neto	\$ 0.00	\$ 0.00
Gastos de depreciación y amortización	\$ 11,815,000.00	\$ 10,027,000.00
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	\$ -106,237,000.00	\$ 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	\$ -100,363,000.00	\$ -30,189,000.00
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	\$ 0.00	\$ 0.00
Disminución (incremento) de clientes	\$ -116,331,000.00	\$ 10,251,000.00
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	\$ 158,642,000.00	\$ -69,117,000.00
Incremento (disminución) de proveedores	\$ 255,314,000.00	\$ 16,148,000.00
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	\$ -15,004,000.00	\$ 114,674,000.00
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)	\$ 152,630,000.00	\$ 51,794,000.00
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	\$ 410,057,000.00	\$ 64,797,000.00
Dividendos pagados	\$ 0.00	\$ 0.00
Dividendos recibidos	\$ 0.00	\$ 0.00
Intereses pagados	\$ 5,800,000.00	\$ 0.00
Intereses recibidos	\$ 93,740,000.00	\$ 152,000.00
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]	\$ 497,997,000.00	\$ 64,949,000.00

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
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	\$ 557,702,000.00	\$ 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	\$ 1,393,000.00	\$ 15,186,000.00
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	\$ 23,630,000.00	\$ 28,983,000.00
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	\$ 0.00
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	\$ 5,800,000.00	\$ 0.00
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 0.00	\$ -131,084,000.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -574,139,000.00	\$ -144,881,000.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	\$ 0.00	\$ 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	\$ 68,098,000.00
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	\$ 220,444,000.00	\$ 0.00
Reembolsos de préstamos	\$ 0.00	\$ 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	\$ 0.00
Intereses pagados	\$ 93,740,000.00	\$ 0.00
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	\$ 0.00	\$ 0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 543,373,000.00	\$ -4,950,000.00

Clave de Cotización: PLANI

Trimestre: 3

Periodos Cubiertos: 2016-01-01 AL 2016-09-30

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	\$ 870,077,000.00	\$ 63,148,000.00
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	\$ 793,935,000.00	\$ -16,784,000.00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 793,935,000.00	\$ -16,784,000.00
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	\$ 853,394,000.00	\$ 154,704,000.00

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	\$ 0.00	\$ 821,582,000.00	\$ 0.00	\$ 821,582,000.00	
Cambios en el capital contable [sinopsis]										
Resultado integral [sinopsis]										
Utilidad (pérdida) neta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 242,754,000.00	\$ 14,673,000.00	\$ 257,427,000.00	
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	\$ 0.00	\$ 242,754,000.00	\$ 14,673,000.00	\$ 257,427,000.00	
Aumento de capital social	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 1,751,510,000.00	\$ 480,138,000.00	\$ 2,231,648,000.00	
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	\$ 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	\$ 0.00	\$ 3,636,059,000.00	\$ 494,811,000.00	\$ 4,130,870,000.00	
Capital contable	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 4,457,641,000.00	\$ 494,811,000.00	\$ 4,952,452,000.00	

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
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 13,003,000.00	\$ 0.00	\$ 13,003,000.00
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	\$ 13,003,000.00	\$ 0.00	\$ 13,003,000.00
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	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 68,098,000.00	\$ 0.00	\$ 68,098,000.00
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	\$ 81,101,000.00	\$ 0.00	\$ 81,101,000.00
Capital contable	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 914,875,000.00	\$ 0.00	\$ 914,875,000.00

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual MXN 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]			
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	329.00	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	\$ 64,825,131.18	\$ 0.00	
Deuda de asociadas garantizada	\$ 0.00	\$ 0.00	

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Trimestre Año Actual MXN 2016-07-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-07-01 - 2015-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	\$ 4,177,000.00	\$ 11,815,000.00	\$ 1,162,000.00	\$ 10,027,000.00

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2015-10-01 - 2016-09-30	Año Anterior MXN 2014-10-01 - 2015-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	\$ 793,784,000.00	\$ 584,445,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 289,856,000.00	\$ 43,982,000.00
Utilidad (pérdida) neta	\$ 261,133,000.00	\$ 104,424,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	\$ 246,461,000.00	\$ 104,424,000.00
Depreciación y amortización operativa	\$ 35,648,000.00	\$ 12,320,000.00

[800001] Anexo – Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
Con garantía (bancarios)																
Paseo Santa Catarina Metlife 12	No	2012-11-21	2017-11-20	TIIE 28 DIAS +2.1 %	\$ 6,012,000.00	\$ 230,014,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Paseo Santa Catarina Metlife 14	No	2014-07-25	2019-07-24	TIIE 28 DIAS +2.1 %	\$ 1,975,000.00	\$ 70,297,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Plaza Real Diamante Reynosa Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 5,044,000.00	\$ 303,521,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Plaza Bella Anahuac Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 4,480,000.00	\$ 269,551,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Plaza Real Saltillo Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 4,453,000.00	\$ 267,944,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Plaza Palmira Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 3,972,000.00	\$ 238,981,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Mall Plaza Lincoln Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 2,870,000.00	\$ 172,785,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Monumental Juarez Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 2,708,000.00	\$ 162,938,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Super Plaza Las Haciendas Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 2,158,000.00	\$ 129,849,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Plaza Bella Mexiquense Metlife	No	2013-05-14	2018-05-13	TIIE 28 DIAS +2 %	\$ 1,678,000.00	\$ 100,977,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Plaza Universidad Metlife	No	2013-08-30	2018-08-29	8.01%	\$ 1,653,000.00	\$ 122,505,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Plaza Bella Huinala Metlife	No	2013-08-30	2018-08-29	8.01%	\$ 767,000.00	\$ 56,872,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
La Nogalera Metlife	No	2013-08-30	2018-08-29	8.01%	\$ 4,270,000.00	\$ 316,503,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Gran Plaza Cancun Metlife	No	2013-09-30	2018-09-29	8.01%	\$ 2,944,000.00	\$ 218,218,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Macroplaza Oaxaca HSBC	No	2013-10-18	2020-10-16	TIIE 28 DIAS +2.75%	\$ 12,323,000.00	\$ 13,322,000.00	\$ 14,402,000.00	\$ 15,569,000.00	\$ 213,694,000.00							
Paseo Puebla HSBC	No	2014-01-31	2021-01-29	TIIE 28 DIAS +2.75%	\$ 4,540,000.00	\$ 4,909,000.00	\$ 5,306,000.00	\$ 5,737,000.00	\$ 68,996,000.00							
San Luis HSBC	No	2015-09-30	2022-09-28	TIIE 28 DIAS +3.35%	\$ 0.00	\$ 11,739,000.00	\$ 12,423,000.00	\$ 13,147,000.00	\$ 151,571,000.00							
San Jose Los Cabos Metlife	No	2014-07-09	2019-07-08	TIIE 28 DIAS +2.1 %	\$ 1,271,000.00	\$ 2,924,000.00	\$ 211,312,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Galerías del Valle Metlife	No	2014-12-10	2019-12-09	TIIE 28 DIAS +2.10 %	\$ 7,605,000.00	\$ 5,809,000.00	\$ 6,135,000.00	\$ 358,095,000.00	\$ 0.00							
Lago Real Metlife	No	2014-12-10	2019-12-09	TIIE 28 DIAS +2.10 %	\$ 3,549,000.00	\$ 2,711,000.00	\$ 2,863,000.00	\$ 167,329,000.00	\$ 0.00							
Paseo Reforma Metlife	No	2014-12-10	2019-12-09	TIIE 28 DIAS +2.10 %	\$ 5,704,000.00	\$ 4,357,000.00	\$ 4,601,000.00	\$ 288,921,000.00	\$ 0.00							
Paseo Alcalde (Batán) HSBC	No	2015-03-23	2022-03-21	TIIE 28 DIAS +3.35 %	\$ 2,950,000.00	\$ 6,258,000.00	\$ 6,769,000.00	\$ 7,322,000.00	\$ 77,280,000.00							
Paseo Hipodromo HSBC	No	2015-11-27	2020-11-25	TIIE 28 DIAS +3.35 %	\$ 0.00	\$ 4,449,000.00	\$ 5,626,000.00	\$ 5,956,000.00	\$ 70,008,000.00							
Hermosillo HSBC	No	2016-07-14	2021-07-13	TIIE 28 DIAS +3.35 %	\$ 0.00	\$ 6,273,000.00	\$ 7,251,000.00	\$ 7,702,000.00	\$ 89,285,000.00							
Garza Sada HSBC	No	2016-07-05	1899-12-31	TIIE 28 DIAS +3.35 %	\$ 0.00	\$ 1,195,000.00	\$ 4,985,000.00	\$ 5,329,000.00	\$ 96,376,000.00							
Lopez Mateos BBVA Bancomer	No	2015-06-02	2027-05-30	TIIE 28 DIAS +2.00 %	\$ 902,000.00	\$ 1,010,000.00	\$ 1,069,000.00	\$ 1,211,000.00	\$ 22,619,000.00							
La Ciudadela BBVA Bancomer	No	2015-06-02	2027-05-30	TIIE 28 DIAS +2.00 %	\$ 15,165,000.00	\$ 18,150,000.00	\$ 24,623,000.00	\$ 27,816,000.00	\$ 492,011,000.00							
Paseo Reynosa BBVA Bancomer	No	2015-06-02	2027-05-30	TIIE 28 DIAS +2.00 %	\$ 2,656,000.00	\$ 2,825,000.00	\$ 2,994,000.00	\$ 3,233,000.00	\$ 58,713,000.00							
Paseo San Juan BBVA Bancomer	No	2015-06-02	2027-05-30	TIIE 28 DIAS +2.00 %	\$ 1,957,000.00	\$ 2,080,000.00	\$ 2,260,000.00	\$ 2,529,000.00	\$ 45,525,000.00							
Puerta de Hierro BBVA Bancomer	No	2015-06-02	2027-05-30	TIIE 28 DIAS +2.00 %	\$ 1,895,000.00	\$ 2,380,000.00	\$ 2,658,000.00	\$ 2,886,000.00	\$ 52,810,000.00							
Planigrupo LATAM HSBC	No	2016-02-29	2017-08-01	TIIE 28 DIAS +3.5 %	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 50,000,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00							
Lopez Mateos BBVA Bancomer1	No	2015-06-02	2027-05-30	TIIE 28 DIAS +2.00 %	\$ 3,153,000.00	\$ 3,548,000.00	\$ 3,741,000.00	\$ 4,235,000.00	\$ 76,187,000.00							
TOTAL					\$ 0.00	\$ 108,654,000.00	\$ 2,804,894,000.00	\$ 319,018,000.00	\$ 897,017,000.00	\$ 1,515,075,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	

[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]	
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	\$ 181,000.00	\$ 3,283,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3,283,000.00
Activo monetario no circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Total activo monetario	\$ 181,000.00	\$ 3,283,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3,283,000.00
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	\$ 10,000.00	\$ 88,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 88,000.00
Pasivo monetario no circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Total pasivo monetario	\$ 10,000.00	\$ 88,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 88,000.00
Monetario activo (pasivo) neto	\$ 171,000.00	\$ 3,195,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3,195,000.00

[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]
INGRESOS	Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	\$ 88,296,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 88,296,000.00
INGRESOS	Diseño, desarrollo y construcción de plazas comerciales	\$ 222,435,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 222,435,000.00
INGRESOS	Servicios de administración	\$ 18,847,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 18,847,000.00
INGRESOS	Rentas	\$ 266,895,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 266,895,000.00
Importe de ingresos		\$ 596,473,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 596,473,000.00

[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.

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.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

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

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

R. No tenemos instrumentos financieros con fines de negociación.

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

R. El Grupo estableció 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.

Al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, el Grupo utiliza los datos de mercado observables

Trimestre Año Actual

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.

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

R. La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2016 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos

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

R. El Grupo estableció 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

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

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.

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

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

El Grupo estableció 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.

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.

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.

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.

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

R. Al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, el Grupo utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, el Grupo contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

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

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

Trimestre Año Actual

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. 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.

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 30 de septiembre de 2016 no existen exposición a riesgos identificados que puedan afectar futuros reportes

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.

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 periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 \$106 y \$(790) 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 30 de septiembre de 2016 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Trimestre Año Actual

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

R. La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre 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.**
- b) **Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.**

R. Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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

Trimestre Año Actual

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 30 de septiembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente \$ 124.8 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 30 septiembre 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 nocional/ Valor nominal (Ps.)		Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Ps.)		Valor razonable (Ps.)	
					Sep 2015	Sep 2016	Sep. 2015	Sep. 2016	Sep. 2015	Sep. 2016
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	167,601,143	164,566,358	3.325%	4.6683%	16,554	15,36
PG CKD G F/00972	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	191,373,077	190,899,514	3.325%	4.6683%	19,292	17,91
PG CKD L F/00977	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	92,189,129	91,961,002	3.325%	4.6683%	9,294	8,63
PG CKD J F/00975	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	122,672,153	122,368,594	3.325%	4.6683%	12,367	11,48
PG CKD M F/00978	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	71,690,420	71,513,018	3.325%	4.6683%	7,227	6,71
PG CKD K F/00976	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	115,681,434	115,395,174	3.325%	4.6683%	11,662	10,83
PG CKD I F/00974	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	169,669,867	169,250,000	3.325%	4.6683%	17,105	15,88
PG CKD F F/00937	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	215,491,109	214,957,864	3.325%	4.6683%	21,724	20,17
PG CKD H F/00973	Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	190,232,811	189,762,070	3.325%	4.6683%	19,178	17,81
Empresariales Número F/01002	Cap	Interés	16/01/2014	01/09/2017	428,123,903	427,064,487	3.325%	4.6683%	109,274	133,13

	Montos de vencimientos por año (Ps.)	Condiciones básicas	Montos de vencimientos por año (Ps.)
	Sep. 2015	Sep. 2016	Sep. 2015
PG CKD A F/00927 Santa Catarina	1	15,366	1
PG CKD G F/00972	2	17,489	2
PG CKD L F/00977	1	8,425	1
PG CKD J F/00975	1	11,211	1
PG CKD M F/00978	1	6,552	1
PG CKD K F/00976	1	10,572	1
PG CKD I F/00974	1	15,506	1
PG CKD F F/00937	2	19,693	2

Trimestre Año Actual

PG CKD H F/00973	2	17,385	2
Empresariales Número F/01002	25	40,812	25

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.

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

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

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

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 30 de septiembre de 2016 por los instrumentos financieros contratados

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

Trimestre Año Actual

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 2016-09-30	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]			
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]			
Efectivo [sinopsis]			
Efectivo en caja	\$ 0.00	\$ 0.00	
Saldos en bancos	\$ 780,582,000.00	\$ 2,889,000.00	
Efectivo	\$ 780,582,000.00	\$ 2,889,000.00	
Equivalentes de efectivo [sinopsis]			
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	\$ 72,812,000.00	\$ 56,570,000.00	
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Equivalentes de efectivo	\$ 72,812,000.00	\$ 56,570,000.00	
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 853,394,000.00	\$ 59,459,000.00	\$ 171,488,000.00
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]			
Cientes	\$ 19,487,000.00	\$ 0.00	
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	\$ 0.00	\$ 174,017,000.00	
Anticipos circulantes [sinopsis]			
Anticipos circulantes a proveedores	\$ 0.00	\$ 0.00	
Gastos anticipados circulantes	\$ 179,731,000.00	\$ 164,576,000.00	
Anticipos circulantes	\$ 179,731,000.00	\$ 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	\$ 37,835,000.00	\$ 0.00	
Cientes y otras cuentas por cobrar	\$ 237,053,000.00	\$ 338,593,000.00	
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]			
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]			
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 2016-09-30	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Inventarios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]			
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
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]			
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	\$ 11,164,000.00	\$ 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	\$ 64,825,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	\$ 75,989,000.00	\$ 667,000.00	\$ 0.00
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]			
Inversiones en subsidiarias	\$ 0.00	\$ 31,010,000.00	\$ 0.00
Inversiones en negocios conjuntos	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Inversiones en asociadas	\$ 353,558,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	\$ 353,558,000.00	\$ 31,010,000.00	\$ 0.00
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]			
Terrenos y construcciones [sinopsis]			
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
Vehiculos [sinopsis]			
Buques	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Aeronave	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Equipos de Transporte	\$ 3,565,000.00	\$ 5,608,000.00	\$ 0.00
Vehículos	\$ 3,565,000.00	\$ 5,608,000.00	\$ 0.00
Enseres y accesorios	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Equipo de oficina	\$ 69,572,000.00	\$ 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 2016-09-30	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	\$ 4,082,000.00	\$ 7,356,000.00	
Propiedades, planta y equipo	\$ 77,219,000.00	\$ 80,499,000.00	
Propiedades de inversión [sinopsis]			
Propiedades de inversión	\$ 10,782,228,000.00	\$ 0.00	
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 0.00	\$ 0.00	
Propiedades de inversión	\$ 10,782,228,000.00	\$ 0.00	
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]			
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]			
Marcas comerciales	\$ 35,739,000.00	\$ 23,231,000.00	
Activos intangibles para exploración y evaluación	\$ 0.00	\$ 0.00	
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	\$ 0.00	\$ 0.00	
Programas de computador	\$ 0.00	\$ 0.00	
Licencias y franquicias	\$ 0.00	\$ 0.00	
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	\$ 0.00	\$ 0.00	
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	\$ 0.00	\$ 0.00	
Activos intangibles en desarrollo	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otros activos intangibles	\$ 0.00	\$ 0.00	
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	\$ 35,739,000.00	\$ 23,231,000.00	
Crédito mercantil	\$ 277,063,000.00	\$ 0.00	
Activos intangibles y crédito mercantil	\$ 312,802,000.00	\$ 23,231,000.00	
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]			
Proveedores circulantes	\$ 238,496,000.00	\$ 27,972,000.00	
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	\$ 0.00	\$ 0.00	
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]			
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	\$ 0.00	\$ 0.00	
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	\$ 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	
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	\$ 0.00	\$ 0.00	
Retenciones por pagar circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Otras cuentas por pagar circulantes	\$ 115,000.00	\$ 262,790,000.00	
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	\$ 238,611,000.00	\$ 290,762,000.00	
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]			

Concepto	Trimestre Actual MXN 2016-09-30	Cierre del Ejercicio Anterior MXN 2015-12-31	Inicio del Ejercicio Anterior MXN 2014-12-31
Créditos Bancarios a corto plazo	\$ 108,654,000.00	\$ 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	\$ 108,654,000.00	\$ 50,000,000.00	
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]			
Proveedores no circulantes	\$ 0.00	\$ 0.00	
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	\$ 0.00	\$ 0.00	
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]			
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	\$ 0.00	\$ 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	\$ 0.00	\$ 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	\$ 1,232,235,000.00	\$ 0.00	
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	\$ 1,232,235,000.00	\$ 0.00	
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]			
Créditos Bancarios a largo plazo	\$ 5,536,004,000.00	\$ 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	\$ 5,536,004,000.00	\$ 0.00	
Otras provisiones [sinopsis]			
Otras provisiones a largo plazo	\$ 235,480,000.00	\$ 0.00	
Otras provisiones a corto plazo	\$ 145,278,000.00	\$ 100,486,000.00	
Total de otras provisiones	\$ 380,758,000.00	\$ 100,486,000.00	
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]			
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 2016-09-30	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
Activos (pasivos) netos [sinopsis]			
Activos	\$ 12,778,076,000.00	\$ 1,292,949,000.00	
Pasivos	\$ 7,825,624,000.00	\$ 471,367,000.00	
Activos (pasivos) netos	\$ 4,952,452,000.00	\$ 821,582,000.00	
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]			
Activos circulantes	\$ 1,174,742,000.00	\$ 420,457,000.00	
Pasivos circulantes	\$ 493,757,000.00	\$ 470,788,000.00	
Activos (pasivos) circulantes netos	\$ 680,985,000.00	\$ -50,331,000.00	

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Trimestre Actual MXN 2016-07-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-07-01 - 2015-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	\$ 2,888,000.00	\$ 88,296,000.00	\$ 28,293,000.00	\$ 76,229,000.00
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	\$ 266,895,000.00	\$ 266,895,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Construcción	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros ingresos	\$ 0.00	\$ 241,282,000.00	\$ 173,877,000.00	\$ 341,211,000.00
Ingresos	\$ 269,783,000.00	\$ 596,473,000.00	\$ 202,170,000.00	\$ 417,440,000.00
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	\$ 5,214,000.00	\$ 5,800,000.00	\$ 779,000.00	\$ 2,473,000.00
Utilidad por fluctuación cambiaria	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 28,000.00
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	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Otros ingresos financieros	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Total de ingresos financieros	\$ 5,254,000.00	\$ 5,840,000.00	\$ 779,000.00	\$ 2,501,000.00
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	\$ 91,482,000.00	\$ 93,740,000.00	\$ 56,000.00	\$ 152,000.00
Pérdida por fluctuación cambiaria	\$ 148,000.00	\$ 368,000.00	\$ 59,000.00	\$ 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
Total de gastos financieros	\$ 91,630,000.00	\$ 94,108,000.00	\$ 115,000.00	\$ 152,000.00
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Impuesto diferido	\$ 32,751,000.00	\$ 64,794,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Total de Impuestos a la utilidad	\$ 32,751,000.00	\$ 64,794,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00

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

	2016	2015
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	\$ 322,447	-
Otras inversiones permanentes	33,500	31,010
	\$ 355,947	31,010

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]**INSTRUMENTOS FINANCIEROS****DEUDA CON SISTEMA FINANCIERO**

Al 30 de septiembre de 2016, nuestra deuda insoluble total era de Ps. 5,645 millones. De ese monto, al 30 de septiembre de 2016, Ps. 108.6 millones era deuda a corto plazo o 1.9% y Ps. 5,536 millones deuda a largo plazo o 98.1%. Al 30 de junio de 2016, el 13.2% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 86.8% devengaba intereses a una tasa variable.

Al 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.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Clave de Cotización: PLANI

Trimestre: 3

Periodos Cubiertos: 2016-01-01 AL 2016-09-30

INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL PAGADO

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
TOTAL	--	\$3,566,872,044.488260	317,827,903	\$3,566,872,044.488260
Acciones en tesorería	-	-	380'477,490	-
TOTAL DE ACCIONES	-	-	698,305,393	-

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

?

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

Clave de Cotización: PLANI

Trimestre: 3

Periodos Cubiertos: 2016-01-01 AL 2016-09-30

[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 intermedios consolidados al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, incluyen los estados financieros intermedios 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.

Asimismo, el 5 de septiembre de 2016 se constituyó la sociedad Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R.L. de C.V., cuya actividad principal será la de administrar y operar estacionamientos ubicados en centros comerciales. A la fecha de los estados financieros intermedios no auditados, la entidad no ha tenido actividades.

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.

Las 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:

Centro comercial	Ubicación
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" y "Paseo Hipódromo", respectivamente.
- (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".
- (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.

(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:

ii. 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.

iii. 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 30 de septiembre 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.

ii. 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:

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

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

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

iii. 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.

iv. *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.

Pronunciamientos emitidos recientemente

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 1o. de enero de 2015, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros 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.

Impuestos a la utilidad corrientes y diferidos

La Administración ha registrado los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016, con base en estimaciones que consideran los resultados actuales por esos periodos y las partidas más significativas que se espera afecten la tasa efectiva del impuesto, reconociendo en el estado condensado consolidado intermedio por nueve meses terminados a esa fecha, un gasto por \$64,794.

(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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se integran como sigue:

	2016	2015
Efectivo en bancos	\$ 780,582	2,889
Inversión en valores	72,812	56,570
Total de efectivo y equivalentes de efectivo circulante	<u>853,394</u>	<u>59,459</u>
Efectivo restringido ⁽¹⁾	64,825	-
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 918,219</u>	<u>59,459</u>

⁽¹⁾ El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con los contratos de préstamos que así lo establezcan y equivale a dos pagos mensuales del principal e intereses de los préstamos; el fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2016	2015
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	\$ 322,447	-
Otras inversiones permanentes	31,111	31,010
	<u>\$ 353,558</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 30 de septiembre 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 *	54,016
	<u>\$ 322,447</u>

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

b) Otras inversiones permanentes:

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el movimiento de las otras inversiones permanentes es como se muestran a continuación:

	2016	2015
Saldo al inicio del período	\$ 31,111	
Reembolsos y aportaciones, neto	-	
Baja por venta de participación	-	
Saldo al final del período	<u>\$ 31,111</u>	

(7) Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2016, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

Centro comercial ⁽¹⁾	\$ 4,803,928
Terreno	3,853,170
Mobiliario y equipo de oficina	7,132

Maquinaria y equipo	13,131
Equipo de cómputo	23
Equipo de transporte	53
Construcciones en proceso	952,350
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	1,152,441
Total de propiedad de inversión	\$ 10,782,228

⁽¹⁾ El Grupo ha capitalizado el resultado de financiamiento en construcciones en proceso, como un complemento al costo de adquisición por un importe acumulado de \$5,131 al 31 de diciembre de 2015. Al 30 de septiembre de 2016, no se han efectuado capitalizaciones adicionales de resultado de financiamiento.

Derivado de la adquisición de las compañías que se mencionan en las notas 10(a), si se cumplen ciertas condiciones establecidas en los contratos de compra-venta, el Grupo acordó pagar entre mayo de 2016 y enero de 2017 la contraprestación adicional conforme a los cálculos establecidos en dichos contratos.

Medición del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016.

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 30 de septiembre de 2016:

Saldo al 1° de enero	\$ 9,504,932
Adquisiciones ⁽¹⁾	196,623
Construcciones en proceso	260,068
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión no realizado	820,605
Total de propiedades de inversión	\$ 10,782,228

⁽¹⁾ Las adquisiciones al 30 de septiembre de 2016 corresponden a las diferentes entidades consolidadas y no se han presentado adquisiciones significativas de terrenos o centros comerciales en los últimos nueve meses terminados a esa fecha.

(8) Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2016 fue como se muestra a continuación:

	Valor en libros
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 5,413,865
Disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados ⁽¹⁾	313,988
Pagos realizados	(86,390)
Intereses devengados pendientes de pago	3,195

Saldo al 30 de septiembre de 2016	5,644,658
Menos vencimiento circulante	108,654
Deuda a largo plazo	<u>\$ 5,536,004</u>

⁽¹⁾ El 19 de febrero de 2016 PG CKD D F/00930 realizó una disposición por \$8,627 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 PG CKD E F/00936 realizó una disposición por \$3,445 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 CIB 2100 realizó una disposición por \$28,452 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 PG CKD S F/01069 realizó una disposición por \$3,000 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

El 19 de febrero de 2016 Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V. realizó una disposición por \$40,000 sobre el crédito simple con HSBC México S.A.

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Grupo cumple con todas las obligaciones.

(9) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

El 18 de mayo de 2012, el Fideicomiso Irrevocable Número F/306606 llevó a cabo la emisión y oferta pública de 24,752,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo, con un valor nominal de \$100 cada uno, por una emisión total de \$2,475,200. Adicionalmente, una subsidiaria de Planigrupo Latam y el Co-Inversionista Walton aportó \$1,100 cada uno, respectivamente.

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

Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 2,870,507
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 ⁽¹⁾	511,838
Saldo al 30 de septiembre de 2016	<u>\$ 2,916,467</u>

⁽¹⁾ 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 30 de septiembre 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	\$ 200,0
Emisión de capital social por la adquisición de los Certificados de	1,633,3

Fideicomisos de Proyecto del Negocio Adquirido	
Costo de la emisión de capital social	(81,84)
Emisión neta de capital social	<u>\$ 1,751,5</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	\$ 1,615,775
Crédito mercantil	277,063

Pasivos asumidos:

Honorario por desempeño inmobiliario	125,746
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>133,741</u>

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 \$133,741 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 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 al 30 de septiembre de 2016 por \$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%	<u>109,734</u>
Honorario por desempeño inmobiliario a la fecha de la OPI	<u><u>\$ 235,480</u></u>

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 30 de septiembre 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%	<u>452,530</u>
	<u>\$ 4,258,250</u>

Menos activos netos identificables del Negocio Adquirido:

Valor razonable de los activos netos atribuibles a los Certificados del Negocio Adquirido	\$ 4,240,674
Menos pasivo por obligaciones de pago asumidas en la operación	(235,480)

Menos pasivo por impuestos a la utilidad diferidos asumidos en la operación	(133,741)
Más pasivo por obligaciones de pago adquiridas relativas a otros tenedores	109,734.
Activos netos identificables del Negocio Adquirido	<u>3,981,187</u>
Crédito mercantil generado	<u>\$ 277,063</u>

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.

(d) **Información financiera proforma al 30 de septiembre 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 1º de enero de 2016, la gerencia estima que los ingresos consolidados 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 período habrían incrementado en \$333,934.

Fideicomiso Irrevocable Número F/306606

Si la adquisición hubiera ocurrido el 1º de enero de 2016, la gerencia estima que los ingresos consolidados 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 período habrían incrementado en \$661,161.

Activo adquirido: inversión en subsidiarias

Ramos Arizpe

Si la adquisición hubiera ocurrido el 1º de enero de 2016, la gerencia estima que los ingresos consolidados 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 período 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 período de un año a contar de la fecha de adquisición acerca de hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición identifica ajustes a los importes anteriores, o cualquier disposición adicional que existía a la fecha de adquisición, se revisará la contabilización de las adquisiciones.

A continuación se muestra la información relativa a los estados consolidados intermedios de resultados proforma no auditados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015 considerando la información financiera de las entidades adquiridas desde el 1º de enero de cada periodo comparativo:

Estados Consolidados Intermedios de Resultados Proforma No Auditados
Períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2016 y 2015
(en miles de pesos)

		Al 30 de septiembre 2016	Al 30 de septiembre 2015
Ingresos por:			
Rentas	\$	771,055	\$ 734,176
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento		13,585	11,775

Total de Ingresos	784,640	745,951
Costos y gastos de operación:		
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(122,343)	(123,945)
Gastos de administración inmobiliarios	(14,695)	(15,367)
Sueldos y salarios	(110,900)	(105,860)
Depreciación y amortización	(11,815)	(10,027)
Gastos generales	(68,083)	(80,556)
Total de costos y gastos de operación	(327,836)	(335,755)
Otros ingresos:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	820,605	110,765
Otros ingresos, neto	15,257	3,646
Total de otros ingresos, neto	835,862	114,411
Utilidad de operación	1,292,666	524,607
(Costos) ingresos financieros:		
Gasto por intereses	(259,357)	(219,094)
Ingreso por intereses	11,149	21,683
Efecto de valuación de instrumentos financieros	106	(790)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	137	(46,743)
Costo financiero, neto	(247,965)	(244,944)
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso	90,516	41,752
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,135,217	321,415
Impuestos a la utilidad	(198,863)	(69,955)
Utilidad neta consolidada	936,354	251,460
Utilidad neta consolidada atribuible a:		
Participación controladora	742,587	117,411
Participación no controladora	193,767	134,049
Utilidad neta consolidada	936,354	251,460

Descripción de sucesos y transacciones significativas:

EVENTOS RELEVANTES

Con fecha 30 de septiembre de 2016, PLANIGRUPO llevó 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. Dicha operación se realizó con recursos obtenidos de la emisión con cifras definitivas por un monto de Ps. 136.8 millones.

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.

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 30 de septiembre 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.

iii. 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, 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:

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

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

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 ganancias 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 ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo

se incluye en el estado consolidado de resultados en el período en que la propiedad se da de baja.

(i) 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

- v. **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.

vi. *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. periodos 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.

Pronunciamientos emitidos recientemente

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 1o. de enero de 2015, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros 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.

Impuestos a la utilidad corrientes y diferidos

La Administración ha registrado los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016, con base en estimaciones que consideran los resultados actuales por esos periodos y las partidas más significativas que se espera afecten la tasa efectiva del impuesto, reconociendo en el estado condensado consolidado intermedio por nueve meses terminados a esa fecha, un gasto por \$64,794.

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">Los estados financieros intermedios consolidados est´n preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 "Informaci´n Financiera Intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la informaci´n requerida para la emisi´n completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados los estados financieros intermedios consolidados, la Compañía ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compañía prepare su juego completo de estados financieros consolidados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2016, existe la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para reflejar los cambios en las NIIF.</p>
</div>

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