

## **PROSPECTO PRELIMINAR**

La información contenida en este prospecto preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones.

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las siguientes direcciones, respectivamente:

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

[www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se hará del conocimiento público a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información) en la página electrónica de la BMV: [emisnet.bmv.com.mx](http://emisnet.bmv.com.mx)

Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente prospecto preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos.

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA GLOBAL DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE HASTA [\*] ([\*]) ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE ÚNICA, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, INCLUYENDO [\*] ([\*]) ACCIONES OBJETO DE LAS OPCIONES DE SOBREASIGNACIÓN, REPRESENTATIVAS DE LA PARTE VARIABLE DEL CAPITAL SOCIAL DE PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. (INDISTINTAMENTE “PLANIGRUPO”, LA “EMISORA”, O LA “COMPAÑÍA”).



Creando valor

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

MONTO TOTAL DE LA OFERTA GLOBAL \$[\*] PESOS, MONEDA NACIONAL  
(INCLUYENDO EL EJERCICIO COMPLETO DE LAS OPCIONES DE SOBREASIGNACIÓN)

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OFERTA

<b>Emisora:</b>	Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública primaria en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) de suscripción y pago de Acciones, realizada de manera simultánea con una oferta privada en los Estados Unidos de América (los “Estados Unidos”) y otros mercados fuera del territorio de México.
<b>Rango de precio de colocación:</b>	Entre \$[*] pesos y \$[*] pesos por Acción.
<b>Monto Total de la Oferta Global:</b>	\$[*], sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, y \$[*], considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación. Ambos asumiendo un precio de colocación inicial de \$[*] por Acción, basado en la media aritmética del rango de precio.
<b>Monto Total de la Oferta en México:</b>	\$[*], sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$[*], considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México. Ambos asumiendo un precio de colocación inicial de \$[*] por Acción, basado en la media aritmética del rango de precio.
<b>Monto Total de la Oferta Internacional:</b>	\$[*], sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$[*], considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional. Ambos asumiendo un precio de colocación inicial de \$[*] por Acción, basado en la media aritmética del rango de precio.
<b>Número de Acciones objeto de la Oferta Global:</b>	[*] ([*]) Acciones, sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, y [*] ([*]), considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación.
<b>Número de Acciones objeto de la Oferta en México:</b>	[*] ([*]) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y [*] ([*]), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<b>Número de Acciones objeto de la Oferta Internacional:</b>	[*] ([*]) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y [*] ([*]), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.
<b>Clave de Pizarra:</b>	“PLANI”.
<b>Tipo de Valor:</b>	Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Emisora.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	[*] de [*] de 2017.
<b>Fecha de la Oferta:</b>	[*] de [*] de 2017.
<b>Fecha de Cierre del Libro:</b>	[*] de [*] de 2017.
<b>Fecha de Registro en la BMV:</b>	[*] de [*] de 2017.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	[*] de [*] de 2017.
<b>Recursos Netos para la Emisora:</b>	La Emisora estima que recibirá aproximadamente \$[*], como recursos netos de la Oferta en México, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México, y \$[*] considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México, y \$[*] como recursos netos de la Oferta Internacional, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$[*], considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional. Para mayor información respecto de los recursos que recibirá la Emisora, ver la sección “II. La Oferta – Gastos Relacionados con la Oferta” de este Prospecto.
<b>Capital Social de la Emisora:</b>	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 317,827,903 (trescientos diecisiete millones ochocientos veintisiete mil novecientos tres) Acciones. Después de la Oferta Global, el capital social, suscrito y pagado de la Emisora estará representado por un total de [*] ([*]) Acciones, considerando las [*] ([*]) Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación o [*] ([*]) Acciones sin considerar las Opciones de Sobreasignación. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (ambas incluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional), suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta Global, representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, [*]% y [*]%, respectivamente, del capital social, suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, el [*]% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (ambas excluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, [*]% y [*]%, respectivamente, del capital social, suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, el [*]% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global. La distribución de las Acciones para la Oferta en México y para la Oferta Internacional podrá variar una vez finalizada la Oferta Global como resultado de la demanda final por parte de los inversionistas en los distintos mercados y por reasignaciones que se realicen entre el sindicato de colocadores internacionales y el sindicato de colocadores mexicanos durante el proceso de colocación previo a la conclusión de la Oferta Global.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).
<b>Régimen Fiscal:</b>	El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de las acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”) para personas físicas y morales residentes en México o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

## Restricciones a la Adquisición de Acciones:

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

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

Nuestros estatutos sociales también prevén que la totalidad de nuestros consejeros nombrados en la Fecha de la Oferta Inicial (según dicho término se define en la sección “Glosario de Términos y Definiciones”), permanecerán en su encargo durante un periodo de tres años y que a partir de que hubiera transcurrido dicho periodo de tres años, una tercera parte de los mismos serán sujetos de ratificación o remoción de manera anual, permaneciendo en su cargo las dos terceras partes restantes, en el entendido que las fracciones que resulten de calcular dicha tercera parte, de haberlas, deberán ser redondeadas hacia abajo. Esta disposición tiene como efecto que nuestro Consejo de Administración no pueda removerse durante un periodo inicial de tres años y, a partir de esa fecha, que no pueda removerse en su totalidad sino una vez transcurridos tres años, todo lo cual podría inibir una oferta pública de compra para adquirir el control de la Compañía. Ver sección “Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales – Restricción a ciertas transmisiones” de este Prospecto.

La Emisora ofrece para suscripción y pago [\*] ([\*]) Acciones (sin considerar las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México) y [\*] ([\*]) Acciones (considerando las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México), en oferta pública primaria (la “Oferta en México”), a través de la BMV. La Oferta en México forma parte de una Oferta Global simultánea (la “Oferta Global”), ya que simultáneamente con la Oferta en México, se ofrecen para suscripción y pago [\*] ([\*]) Acciones en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados (*qualified institutional buyers*) al amparo de operaciones exentas de registro (sin considerar las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional) y [\*] ([\*]) Acciones (considerando las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional), en oferta primaria, mediante una oferta privada al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*, la “Ley de Valores”) y en otros mercados de valores extranjeros fuera de los Estados Unidos de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores y las disposiciones legales aplicables en el resto de los países en que dicha oferta sea realizada (la “Oferta Internacional”). La Oferta en México está sujeta a la conclusión de la Oferta Internacional y viceversa. Las Acciones objeto de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del contrato de colocación celebrado por la Emisora con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC (conjuntamente, los “Intermediarios Colocadores Líderes en México”), y las Acciones objeto de la Oferta Internacional se liquidarán conforme al contrato de colocación celebrado por Banco BTG Pactual S.A.-Cayman Branch, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, Citigroup Global Markets Incorporated y HSBC Securities (USA) Inc. (los “Intermediarios Colocadores Internacionales”) y, junto con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, los “Intermediarios Colocadores”).

La Emisora ofrece para suscripción y pago en la Oferta Global [\*] ([\*]) Acciones (sin considerar las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación) y [\*] ([\*]) Acciones (considerando las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación). La Oferta Global ascenderá a la cantidad de \$[\*], sin considerar las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación, y de \$[\*], considerando las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación.

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para adquirir hasta [\*] ([\*]) Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso que (en su caso) se efectúen en la Oferta en México (la “Opción de Sobreasignación en México”) y hasta [\*] ([\*]) Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso que (en su caso) se efectúen en la Oferta Internacional (la “Opción de Sobreasignación Internacional”) y, junto con la Opción de Sobreasignación en México, las “Opciones de Sobreasignación”). Las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación representan aproximadamente el 15% del monto total de las Acciones objeto de la Oferta Global. Las Opciones de Sobreasignación estarán vigentes por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer las Opciones de Sobreasignación a un precio igual al precio de colocación y por una sola vez, total o parcialmente, en forma independiente pero coordinada y en los términos descritos en la Sección “Plan de Distribución” de este Prospecto.

Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización con el propósito de prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta Global conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, podrán interrumpirlas en cualquier momento.

La Oferta Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias convenidas en los respectivos contratos de colocación celebrados por la Emisora con los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales, respectivamente. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta Global podría quedar sin efecto.

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

Se pretende utilizar una parte de los recursos netos que se obtengan de la Oferta Global para el pago de ciertos créditos otorgados a ciertas subsidiarias de la Compañía por [HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC]; entidad que forma parte de los mismos grupos financieros a los que pertenecen los Intermediarios Colocadores. No obstante que los acreedores y los Intermediarios Colocadores mencionados con anterioridad son entidades independientes dentro de su respectivo grupo financiero y que sus operaciones no están relacionadas, los referidos Intermediarios Colocadores pudieran tener intereses en la Oferta Global que pudieran no estar alineados con los intereses de los inversionistas o potenciales inversionistas, y podrían diferir de los mismos, lo cual podría, indirectamente, afectar adversamente la situación financiera de la Emisora o los intereses de los inversionistas.]

Como consecuencia de la adopción del régimen de una sociedad anónima bursátil, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de información periódica y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras.

Las restricciones bajo cualesquiera contratos de crédito o instrumentos de deuda celebrados por la Emisora o sus subsidiarias pueden limitar nuestra capacidad para declarar y pagar dividendos.

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

### Intermediarios Colocadores Líderes en México



BTG Pactual Casa de Bolsa,  
S.A. de C.V.



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



Acciones y Valores Banamex,  
S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
integrante del Grupo Financiero  
Banamex.



HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero HSBC.

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

Ciudad de México, a [\*] de [\*] de 2017.

Autorización CNBV 153/[\*]/2017 de fecha [\*] de [\*] de 2017.

## ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>i</b>
<b>1) INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>iv</b>
a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	iv
b) RESUMEN EJECUTIVO .....	1
c) FACTORES DE RIESGO.....	18
d) OTROS VALORES .....	49
e) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO .....	50
<b>2) LA OFERTA.....</b>	<b>51</b>
a) CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES .....	51
b) DESTINO DE LOS RECURSOS .....	60
c) PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	61
d) GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA .....	69
e) ESTRUCTURA DEL CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA.....	70
f) NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA.....	72
g) DILUCIÓN .....	73
h) INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES .....	75
i) FORMADOR DE MERCADO.....	83
<b>3) LA EMISORA.....</b>	<b>84</b>
a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA .....	84
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	90
(i) Actividad principal.....	90
(ii) Canales de distribución .....	95
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	101
(iv) Principales clientes.....	101
(v) Legislación aplicable y situación tributaria.....	103
(vi) Recursos humanos.....	108
(vii) Desempeño ambiental .....	108
(viii) Información del mercado .....	109
(ix) Estructura corporativa .....	119
(x) Descripción de los principales activos .....	122
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	178
(xii) Acciones representativas del capital social .....	179
(xiii) Dividendos y política de dividendos .....	189
<b>4) INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>190</b>
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	190
b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN .....	196

c)	INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES .....	196
d)	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA .....	197
(i)	Resultados de la operación.....	201
(ii)	Situación financiera, liquidez y recursos de capital .....	216
(iii)	Control interno .....	233
e)	POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS.....	233
5)	ADMINISTRACIÓN.....	245
a)	AUDITORES EXTERNOS .....	245
b)	OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS .....	245
c)	ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS .....	247
d)	ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS.....	259
6)	PERSONAS RESPONSABLES.....	260
7)	ANEXOS .....	269
	Anexo A    Estados Financieros Consolidados Combinados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas. ....	270
	Anexo B    Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios al 30 de junio de 2017, y por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016. ....	271
	Anexo C    Estados financieros anuales auditados del Fideicomiso F/1002 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados a esas fechas. ....	272
	Anexo D    Estados financieros intermedios condensados del Fideicomiso F/1002 al 30 de junio de 2017, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016.....	273
	Anexo E    Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016. ....	274
	Anexo F    Informe del Comisario de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014. ....	275
	Anexo G    Opinión legal del asesor legal externo de la Compañía.....	276
	Anexo H    Certificado provisional que ampara las Acciones objeto de la Oferta Global.....	277

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

**CADA INVERSIONISTA DEBERÁ BASARSE ÚNICAMENTE EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO. NINGUNA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONARLE INFORMACIÓN DIFERENTE. ESTE PROSPECTO SOLO PODRÁ SER UTILIZADO DONDE LA VENTA DE LAS ACCIONES OBJETO DE ESTE PROSPECTO SEA LEGAL. LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA SERÁ CORRECTA ÚNICAMENTE A PARTIR DE LA FECHA QUE APARECE EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE PROSPECTO. NO SE HARÁ OFERTA ALGUNA DE LAS ACCIONES EN JURISDICCIONES EN LAS QUE NO ESTÉ PERMITIDO.**

**NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI ALGÚN APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, NI CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR LA EMISORA, EL COORDINADOR GLOBAL O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES EN MÉXICO.**

## **PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA**

A menos que se indique lo contrario o que el contexto exija algo distinto, los términos Planigrupo, la Compañía y la Emisora se utilizan indistintamente para referirse a Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (anteriormente Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V.), sus subsidiarias y las siguientes entidades subsidiarias: Glider Desarrollos, S.A. de C.V. (“Glider Desarrollos”), Glider Tenedora, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias (“Glider Tenedora”), Arcade Investments, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias (“Arcade Investments”), el fideicomiso irrevocable identificado con el número F/306606 (el “Fondo de CKDs”) y cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs es propietario de ciertos inmuebles (los “Fideicomisos de Proyecto”), según se presenta en los estados financieros incluidos en este Prospecto. Las referencias al “Emisor” son a Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. sobre una base independiente y no consolidada. Ver “Resumen Ejecutivo-Nuestra Estructura Corporativa” para un esquema mostrando nuestra estructura corporativa.

### **Estados Financieros**

Este Prospecto incluye (i) los estados financieros consolidados combinados auditados de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, incluyendo las notas a los mismos (los “Estados Financieros Consolidados Combinados”); y (ii) los estados financieros condensados consolidados combinados intermedios al 30 de junio de 2017, que se conforman por el estado condensado consolidado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2017, así como los estados condensados consolidados combinados intermedios de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, incluyendo las notas a los mismos (los “Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios” y, junto con los Estados Financieros Consolidados Combinados, los “Estados Financieros”).

Los Estados Financieros Consolidados Combinados y la información financiera incluida en este Prospecto está preparada de conformidad con las NIIFs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o por sus siglas en inglés, la “IASB”) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (*International Financial Reporting Interpretations Committee* o por sus siglas en inglés, el “IFRIC”), mientras que los Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 Información Financiera Intermedia de las NIIF.

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

### **Inversiones en compañías y fideicomisos asociados**

Al 31 de diciembre de 2016, 2015, 2014 y al 30 de junio de 2017, la Compañía reconoce en los Estados Financieros la inversión en certificados del Vehículo de Proyecto no consolidable, que tiene a través del vehículo de inversión PG CKD N F/00979. Dicha inversión se valúa por el método de participación. Dichos certificados representan el 40.0% de participación en el fideicomiso F/01002, el cual es propietario del centro comercial Macropiazza Insurgentes. En virtud de que la inversión antes mencionada representa más del 10.0% de nuestra utilidad neta consolidada combinada en 2016, 2015, 2014 y por los seis meses terminados al 30 de junio de 2017, los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/01002 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los ejercicios terminados en dichas fechas, así como los estados financieros intermedios condensados del fideicomiso F/01002 al 30 de junio de 2017, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, se adjuntan al presente Prospecto.

Los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/01002 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, incluidos como anexo en el presente Prospecto han sido preparados de conformidad con las NIIFs y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por la IASB. Mientras que los estados financieros intermedios condensados del fideicomiso F/01002 al 30 de junio de 2017, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 Información Financiera Intermedia de las NIIF.

## Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs

Este Prospecto contiene mediciones financieras que no están calculadas de conformidad con las NIIFs ni están reconocidas por las mismas, incluyendo, principalmente, NOI, Margen de NOI, EBITDA, Margen de EBITDA, FFO y FFO Ajustado. El término “NOI”, por sus siglas en inglés, significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los costos del personal operativo. El término “EBITDA”, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización. El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, *más* depreciación y amortización, *menos* el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión y otras inversiones permanentes (de las que somos dueños, así como aquellas en las que tenemos una participación no controladora), las ganancias o (pérdidas) derivadas de la venta de propiedades, mobiliario y equipo, el efecto no realizado en la valuación de instrumentos financieros y los impuestos a la utilidad que no afectan flujos de efectivo. Por su parte, el FFO Ajustado lo calculamos partiendo de la determinación del FFO y restando a dicho indicador las inversiones recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de capital de mantenimiento).

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

## Moneda y ajuste de ciertas cifras

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

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

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



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

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

### **Redondeo de cifras**

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

### **Información estadística de la industria y del mercado**

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

No obstante, cualquier investigación que los Intermediarios Colocadores hayan realizado con respecto a la información contenida en este Prospecto, ninguno de los Intermediarios Colocadores acepta responsabilidad en relación con la información contenida en este Prospecto o su distribución con respecto a cualquier información proporcionada por la Compañía o en nuestro nombre.

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

### **Descripción de los contratos**

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

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

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

<b>día hábil</b>	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
<b>DOF</b>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<b>dólares o EUAS</b>	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<b>EBITDA</b>	Significa, por sus siglas en inglés, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, <i>menos</i> otros ingresos (gastos), neto, <i>más</i> depreciación y amortización.
<b>EMISNET</b>	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información a cargo de la BMV.
<b>Estados Financieros</b>	Significa, de manera conjunta, los Estados Financieros Consolidados Combinados y los Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios.
<b>Estados Financieros Consolidados Combinados</b>	Significa, los estados financieros consolidados combinados auditados de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, incluyendo las notas a los mismos.
<b>Estados Financieros Condensados Consolidados Intermedios Combinados</b>	Significa, el estado financiero condensado consolidado combinado intermedio de la Compañía al 30 de junio de 2017, así como los estados condensados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, incluyendo las notas a los mismos.
<b>Estados Unidos</b>	Significa los Estados Unidos de América.
<b>Fecha de la Oferta Inicial</b>	Significa el 28 de junio de 2016.
<b>FFO</b>	Significa, por sus siglas en inglés, fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, <i>más</i> depreciación y amortización, <i>menos</i> el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión y otras inversiones permanentes (de las que somos dueños, así como aquellas en las que tenemos una participación no controladora), las ganancias o (pérdidas) derivadas de la venta de propiedades, mobiliario y equipo, el efecto no realizado en la valuación de instrumentos financieros y los impuestos a la utilidad que no afectan flujos de efectivo. Para mayor información en relación con el cálculo de los FFO ver “Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs”.
<b>FFO Ajustado</b>	Significa FFO, <i>menos</i> las inversiones recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de capital de mantenimiento).
<b>FIBRA</b>	Significa Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces.
<b>Fideicomisos Bross</b>	Significa, en forma conjunta, los fideicomisos número F/000152, F/000153

y F/000154 constituidos con GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, por ciertos miembros de la familia Bross.

<b>Fideicomiso de Coinversión de Walton</b>	Significa el fideicomiso irrevocable número F/1577 constituido el 2 de mayo de 2012 con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario.
<b>Fideicomisos de Proyecto</b>	Significa cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs, Planigrupo Real Estate y el Fideicomiso de Coinversión de Walton tienen sus inversiones en el Portafolio del Fondo de CKDs.
<b>Fondo de CKDs</b>	Significa el fideicomiso identificado con el número F/306606 constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria por Planigrupo Management, como fideicomitente y administrador.
<b>Fusión</b>	Significa la fusión de Planigrupo por incorporación en las Fusionadas en términos del convenio de fusión de fecha 10 de junio de 2016.
<b>Fusionadas</b>	Significa Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments.
<b>Gastos de Emisión</b>	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de la presente Oferta.
<b>Glider Cancún</b>	Significa Glider Cancún, S. de R.L. de C.V.
<b>Glider Desarrollos</b>	Significa Glider Desarrollos, S.A. de C.V.
<b>Glider Monterrey</b>	Significa Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V.
<b>Glider Pachuca</b>	Significa Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.
<b>Glider Saltillo</b>	Significa Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.
<b>Glider Tenedora</b>	Significa Glider Tenedora, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias.
<b>HSBC México</b>	Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
<b>IMPI</b>	Significa el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
<b>IMSS</b>	Significa el Instituto Mexicano del Seguro Social.
<b>Indeval</b>	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>INEGI</b>	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
<b>INPC</b>	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y que se publica en el DOF.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Significa de manera conjunta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Significa de manera conjunta, Banco BTG Pactual S.A.-Cayman Branch,

<b>Internacionales</b>		Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, Citigroup Global Markets Incorporated y HSBC Securities (USA) Inc.
<b>Intermediarios Líderes en México</b>	<b>Colocadores</b>	Significa de manera conjunta, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.
<b>ISR</b>		Significa el impuesto sobre la renta previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>IVA</b>		Significa el impuesto al valor agregado previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>Ley de Valores</b>		Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ).
<b>Leyes Ambientales</b>		Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento, Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Ley General de Vida Silvestre, Ley General de Cambio Climático, numerosas NOMs y otras leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en material ambiental y los acuerdos en materia ambiental en donde nuestros proyectos y/o instalaciones se ubican o podrían desarrollarse.
<b>LGTOC</b>		Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LMV</b>		Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>LTV</b>		Significa, por sus siglas en inglés, el término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la razón que guarda un préstamo en relación con el valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que se posee de una propiedad y el porcentaje que se tiene en préstamo. Esta razón se obtiene dividiendo el monto de la deuda neta <i>entre</i> el valor de los activos totales.
<b>m<sup>2</sup></b>		Significa metros cuadrados.
<b>Margen de EBITDA</b>		Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el EBITDA entre el monto de ingresos totales.
<b>Margen de NOI</b>		Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el NOI entre el monto de ingresos totales.
<b>Metlife México</b>		Significa Metlife México, S.A.
<b>México</b>		Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>NOI</b>		Significa, por sus siglas en inglés, ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, <i>menos</i> los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los costos del

	personal operativo.
<b>NOMs</b>	Significa Normas Oficiales Mexicanas.
<b>Normas Internacionales de Información Financiera o NIIFS</b>	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ( <i>International Accounting Standards Board</i> o IASB).
<b>Oferta u Oferta en México</b>	Significa la oferta pública primaria de suscripción y pago de Acciones en México a que se refiere este Prospecto.
<b>Oferta Global</b>	Significa de manera conjunta, la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<b>Oferta Inicial</b>	Significa la oferta pública primaria inicial de suscripción y pago de Acciones en México llevada a cabo por la Emisora el 28 de junio de 2016.
<b>Oferta Internacional</b>	La oferta primaria de Acciones en los Estados Unidos al amparo de la Regla 144A ( <i>Rule 144A</i> ) de la Ley de Valores, y en otros países el extranjero de conformidad con la Regulación S ( <i>Regulation S</i> ) de dicha Ley de Valores y las demás disposiciones legales aplicables.
<b>Oferta Pública de Compra</b>	Significa la oferta pública de adquisición en México de los CKDs PLANICK12 llevada a cabo por la Emisora en forma simultánea con la Oferta Inicial.
<b>Opciones de Sobreasignación</b>	Significa las opciones de sobreasignación otorgadas por la Emisora a los Intermediarios Colocadores para adquirir hasta [*] ([*]) Acciones adicionales consistente en, [*] ([*]) Acciones que podrán adquirirse por los Intermediarios Colocadores Líderes en México y [*] ([*]) Acciones que podrán adquirirse por los Intermediarios Colocadores Internacionales, las cuales representan aproximadamente el 15.0% del monto total de las Acciones objeto de la Oferta Global, sin considerar las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación.
<b>Opción de Sobreasignación en México</b>	Significa la opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México para adquirir hasta [*] ([*]) Acciones adicionales.
<b>Opción de Sobreasignación Internacional</b>	Significa la opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Internacionales para adquirir hasta [*] ([*]) Acciones adicionales.
<b>PIB</b>	Significa producto interno bruto.
<b>Planigrupo Management</b>	Significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.
<b>Planigrupo Real Estate</b>	Significa Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.
<b>Portafolio del Fondo de CKDs</b>	Significa los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto que forman parte del Fondo de CKDs, los cuales son: Paseo Santa Catarina, Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Macroplaza Insurgentes (en la cual el Fondo de CKDs es propietario de una participación no controladora), Plaza Bella Anáhuac, Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira, Walmart San José, Walmart Ensenada, Paseo Solidaridad, Paseo

Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada.

<b>Portafolio Southern Cross</b>	Significa los inmuebles propiedad de Arcade Investments y Glider Tenedora los cuales forman parte del patrimonio de Planigrupo como consecuencia de la Fusión, los cuales son: Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Reynosa, Centro Comercial Puerta de Hierro, Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Plaza López Mateos.
<b>Prospecto</b>	Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.
<b>Reorganización</b>	Significa la Fusión y la compra de los CKDs PLANICK12.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
<b>SBA o GLA</b>	Significa superficie bruta rentable o GLA por sus siglas en inglés ( <i>Gross Leasable Area</i> ), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
<b>SBA Total o GLA Total</b>	A cierta fecha significa la SBA completa de las propiedades en las que éramos titulares de una participación controladora o no controladora a dicha fecha; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación.
<b>STPS</b>	Significa la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
<b>Southern Cross Group</b>	Significa Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L.P.
<b>Tienda ancla</b>	Significa, aquella tienda departamental, tienda de autoservicio, o centro de entretenimiento o una cadena nacional o internacional de comercio que ocupa uno de los locales más grandes dentro de un centro comercial.
<b>Tienda sub-ancla</b>	Significa aquella tienda con una superficie rentable de aproximadamente 1,000 m <sup>2</sup> , incluyendo gimnasios, instituciones financieras, tiendas de línea blanca, electrónica, papelería especializada y tiendas de mejoras para el hogar, entre otras.
<b>TIIIE</b>	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el DOF por el Banco de México.
<b>TLCAN</b>	Significa el Tratado de Libre Comercio para América del Norte.

## DECLARACIONES A FUTURO

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

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

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



- el desempeño de los mercados financieros y la capacidad de la Compañía para pagar o refinanciar sus obligaciones financieras, según sea necesario;
- cambio en el tipo cambiario y la existencia de controles cambiarios, así como las tasas de interés en el mercado o la tasa de inflación;
- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar el pago de dividendos;
- la capacidad de la Compañía para desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios en México y el extranjero;
- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los bienes inmuebles;
- la dependencia o pérdida de personal clave;
- el deterioro de las relaciones laborales con nuestros empleados o cualquier aumento en los costos laborales;
- el entorno competitivo en el que opera la Compañía;
- contingencias de naturaleza diversa derivadas de los inmuebles actualmente propiedad de la Compañía o de los que adquiera en un futuro;
- condiciones económicas, políticas y sociales en México, y en los estados y municipios en donde se ubican los bienes inmuebles, incluyendo niveles de consumo;
- obstáculos al comercio, incluidos los aranceles o los impuestos a la importación y los cambios en las políticas comerciales existentes o los cambios o retiro de los acuerdos de libre comercio, incluyendo el TLCAN, de los que México es parte, que afecten negativamente a nuestros clientes actuales o potenciales;
- los efectos, resultado de cualesquiera cambios o modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por parte de las autoridades gubernamentales o sus funcionarios y en la política fiscal o monetaria en México;
- las condiciones generales de los mercados y las condiciones económicas y políticas, particularmente en México, incluyendo la desorganización de los mercados crediticios globales;
- enfermedades, catástrofes y otros fenómenos que afecten el consumo regional o nacional;
- amenazas a la seguridad que afecten a los consumidores que normalmente visitan centros comerciales;
- los riesgos relacionados con realizar negocios en entornos corruptos;
- desastres naturales u otras condiciones ambientales que afecten los bienes inmuebles;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que afecten a la Compañía y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos, incluyendo en materia ambiental e inmobiliaria, así como aquellas aplicables a la construcción, desarrollo y zonificación, así como aumentos en las tasas de impuestos aplicables a los bienes inmuebles;
- modificaciones a la legislación fiscal aplicable o cambios regulatorios, incluyendo modificaciones a las leyes que son aplicables al negocio de la Compañía o al de sus arrendatarios, o que afecten el consumo general, cambios a los principios de contabilidad, nueva legislación, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México; y
- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección “I. Información General – Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

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

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

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

## **b) RESUMEN EJECUTIVO**

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

### **Información General**

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 41 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la [adquisición y desarrollo de 68 centros comerciales]. Tenemos participaciones controladoras en 31 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México; 32 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en construcción. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México, se estima que nuestros 32 centros comerciales en operación tienen un GLA Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras propiedades en construcción y en remodelación esperamos incrementar nuestro GLA Total a aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup>; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del [60.0]% de nuestro GLA está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, salas de cine, comida y restaurantes, entre otros. Al 30 de junio de 2017, nuestro portafolio estaba arrendado en un 94%, contábamos con más de 2,200 locales arrendados y aproximadamente 1,900 contratos de arrendamiento, distribuidos entre 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 nuestra oferta comercial. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir a la clase media en México.

Asimismo, somos una empresa verticalmente integrada y una propietaria de bienes raíces con una administración internalizada, enfocada en el crecimiento de nuestro negocio ya sea a través del desarrollo de nuevos centros comerciales o aprovechando oportunidades para adquirir nuevas propiedades. Hemos invertido en una plataforma sólida que creemos nos permitirá continuar con un crecimiento sostenido, mediante la operación y administración eficiente de nuestro portafolio con inversiones adicionales marginales, a través del incremento de nuestro apalancamiento operacional y la expansión de nuestros márgenes. Hemos desarrollado y/o adquirido un total de 32 propiedades comerciales en los últimos 5 años, con lo que creemos que podemos crecer a un ritmo mayor en los próximos 3-5 años, esto basado en un conocimiento profundo del mercado, aunado a relaciones comerciales sólidas con nuestros principales arrendatarios.

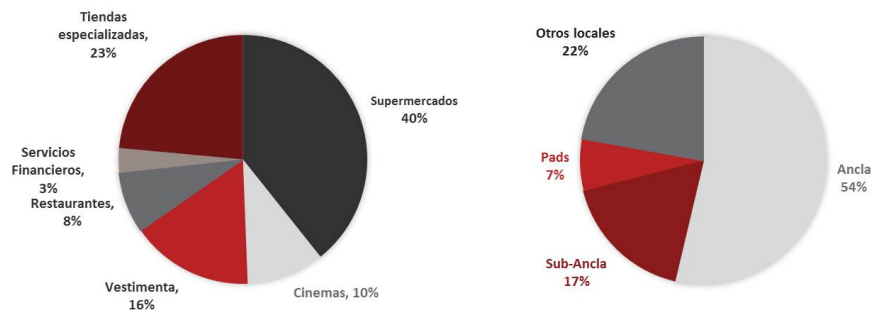
El siguiente mapa destaca nuestras propiedades en operación y las propiedades en construcción, ubicadas en 18 estados en México:



Al 30 de junio de 2017, éramos propietarios de una participación de control respecto de 31 propiedades y manteníamos participaciones no controladoras en 3 propiedades adicionales, todas las cuales operamos. De estas 34 propiedades, 32 están en operación (incluyendo una propiedad que actualmente se encuentra en proceso de remodelación) y dos en etapa de construcción. De nuestras 32 propiedades en operación, 30 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y dos son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 15,000 y 35,000 m<sup>2</sup>. Nuestros centros comerciales se enfocan a los segmentos de mercado C- y C (como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 54.0% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores de 5 a 10 años, proporcionando una mayor predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo.

### División del GLA por tipo de local y de negocio

(Como % de GLA Ocupado)



Durante nuestros más de 41 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios de alta calidad crediticia, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios atraen a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo básicos, tales como alimentos y bienes de consumo, mismos que generalmente resisten las desaceleraciones del mercado. De los 32 centros comerciales en operación, 20 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 6 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 13 centros comerciales en operación, y complejos Cinépolis en 9 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, The Home Depot, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's, Starbucks y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% de nuestro GLA Total o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera y Sam's), los cuales representan el 25.4% y 18.5% de nuestro GLA Total e ingresos, respectivamente.

Durante nuestros más de 41 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables. Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 68 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.5 millones de m<sup>2</sup> de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 30 años con Walmart. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 41 años de historia, en ciertos casos, hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con nuestros arrendatarios ancla clave. Nuestro promedio de ocupación al 30 de junio de 2017, incluyendo las propiedades en remodelación era de entre 93.4% y 93.9% sin incluir las propiedades en remodelación.

Al 30 de junio de 2017, aproximadamente 87.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y 12.3% estaban denominados en dólares, mientras que a esa misma fecha no contábamos con deuda denominada en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, y con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios ancla es de 5 a 10 años, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 30 de junio de 2017, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 9.9 con nuestras tiendas ancla y de 2.8 años para nuestros arrendatarios que no son ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 6.6 años.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario combinado para cada propiedad:

Al y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017											
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	160	51,989	6.7%	87%	35,248,555	6.3%	26,405,694
Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	130	34,446	4.5%	98%	45,086,096	8.0%	35,298,954
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo 2013	115	35,850	4.6%	97%	33,732,765	6.0%	25,404,852
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	207	37,605	4.9%	97%	38,484,919	6.8%	28,286,201
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	115	29,595	3.8%	82%	22,042,576	3.9%	13,870,582
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	111	41,889	5.4%	99%	30,736,533	5.5%	25,374,057
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	116	26,643	3.5%	88%	33,678,737	6.0%	25,818,126
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	88	27,332	3.5%	99%	28,200,245	5.0%	23,645,513
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	151	40,960	5.3%	92%	32,890,227	5.8%	25,736,866
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	83	16,494	2.1%	93%	23,037,846	4.1%	17,646,797
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	133	27,767	3.6%	82%	20,385,783	3.6%	14,962,221
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	113	26,191	3.4%	99%	24,403,233	4.3%	18,967,869
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	51	17,180	2.3%	93%	16,578,240	2.9%	13,020,258
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	87	17,298	2.2%	95%	16,147,754	2.9%	11,548,536
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	73	22,439	2.9%	93%	12,946,714	2.3%	9,482,717
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	83	16,480	2.1%	90%	14,128,071	2.5%	9,545,538
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2007	mayo 2013	108	18,541	2.4%	81%	10,518,599	1.9%	7,304,932
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo 2013	88	26,347	3.4%	100%	30,104,290	5.3%	23,913,250
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	31	7,473	1.0%	91%	6,226,745	1.1%	4,371,091
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	65	15,577	2.0%	81%	6,807,397	1.2%	4,574,844
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	16	16,271	2.1%	100%	5,362,760	1.0%	4,184,437
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	1	9,891	1.3%	100%	9,619,865	1.7%	9,187,515
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	1	9,939	1.3%	100%	5,346,262	0.9%	5,127,896
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo 2013	17	10,747	1.4%	99%	9,681,539	1.7%	7,689,591
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	12	10,745	1.4%	92%	5,359,128	1.0%	4,532,972
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>(3)</sup>	Coahuila	2008	2008	diciembre 2008	69	15,583	2.0%	91%	8,949,017	1.6%	6,403,116
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto 2014	34	12,212	1.6%	98%	10,704,191	1.9%	8,343,691
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo 2015	44	13,077	1.7%	82%	9,447,585	1.7%	6,588,534
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre 2014	60	19,010	2.5%	95%	17,530,650	3.1%	14,189,555
Paseo Hipódromo <sup>(1)</sup>	Edo. México	2014	N/A	noviembre 2014	26	7,459	1.0%	N/A	N/A	N/A	N/A
Urban Village en Garza Sada <sup>(1)</sup>	Nuevo León	2015	N/A	septiembre 2015	56	26,462	3.4%	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL CONTROLADORAS</b>					<b>2,444</b>	<b>689,492</b>	<b>89.4%</b>	<b>92%</b>	<b>563,386,322</b>	<b>100%</b>	<b>431,426,203</b>

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

(2) Propiedades en inversión a costo histórico.

(3) Adquirimos una participación del 90.0% en Plaza Bella Ramos Arizpe en septiembre de 2016 y a partir de esta fecha somos titulares del 100.0%.

Al y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017  
(Miles de pesos)

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	206	54,872	7.1%	99%	111,694,346	86.0%	94,422,887
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	49	17,511	2.3%	97%	13,120,417	10.1%	10,664,999
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	32	9,029	1.2%	84%	5,089,975	3.9%	3,557,082
<b>TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</b>				<b>287</b>	<b>81,412</b>	<b>10.6%</b>	<b>97.1%</b>	<b>129,904,738<sup>(1)</sup></b>	<b>100.0%</b>	<b>108,644,968</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>										

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

Adicionalmente, teníamos una participación no controladora y administrábamos los siguientes centros comerciales al 30 de junio de 2017, los cuales tuvieron una utilidad neta total de Ps.142.4 millones por el periodo terminado el 30 de junio de 2017 y una utilidad neta total de Ps.254.4 millones por el periodo terminado el 30 de junio de 2016. Nuestras ganancias correspondientes a participaciones no controladoras en estos centros comerciales fueron de Ps.54.8 millones y Ps.87.1 millones por los mismos periodos, respectivamente. La siguiente tabla resume los resultados financieros atribuibles a nuestra participación de las propiedades respecto de las cuales teníamos participaciones no controladoras por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016:

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (miles de Ps.)	Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (miles de Ps.)	Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2007	54,872	40.00%	136,202	54,481	246,368	86,086
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	17,511	5.00%	6,021	301	4,805	382
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>(1)</sup>	Coahuila	2008	15,583	10.00%	-	-	2,591	549
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,029	5.00%	178.98	8.949	683	64
<b>TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</b>			<b>96,995</b>	<b>-</b>	<b>142,402</b>	<b>54,791</b>	<b>254,446</b>	<b>87,081</b>

<sup>(1)</sup> Adquirimos una participación del 90.0% en Plaza Bella Ramos Arizpe en septiembre de 2016 y a partir de esta fecha somos titulares del 100.0%.

## **Oportunidad de Mercado**

Consideramos que estamos bien posicionados para capitalizar las oportunidades existentes en el mercado de centros comerciales en México y en el extranjero. México es la segunda economía más grande en América Latina de acuerdo con [\*] que ha tenido un crecimiento constante del PIB de 2.4% en el 2016, de acuerdo con el Banco Mundial, en comparación con -1.4% para América Latina. Desde una perspectiva macroeconómica, creemos que México seguirá gozando de estabilidad y de una clase media creciente, lo que creemos se reflejará en una mayor capacidad adquisitiva y que creemos soportará nuestro crecimiento. Esta expansión es apoyada adicionalmente por una década de cambio demográfico, en la que la población de México se ha transformado de una población rural a una sociedad mayoritariamente urbana. Esta tendencia demográfica positiva es reforzada por el crecimiento del GLA de centros comerciales en México durante los últimos años; el crecimiento va de 8.2 millones de m<sup>2</sup> en 2005 a 21.2 millones de m<sup>2</sup> en 2016, de acuerdo con CBRE. Adicionalmente, un ingreso per-cápita más elevado, mayor acceso a crédito, y un aumento en el gasto de consumo doméstico, en conjunto demuestran el alto potencial de aumento en la penetración de ventas de activos inmobiliarios en México. De acuerdo con la ANTAD, durante el 2015 y 2016 las tasas de crecimiento de las ventas de las mismas tiendas, fueron de 6.7% y 6.5%, respectivamente, fueron más altas que cualquier tasa de crecimiento desde el 2006. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados de México en los que operamos, representan aproximadamente el 58.5% del PIB de México durante el 2015, de acuerdo con el INEGI. Creemos que nos beneficiaremos de las tendencias macro-económicas fuertes en México, así como de una penetración ascendente del comercio en el país, factores que de acuerdo con la ANTAD han impulsado el crecimiento en el consumo de la creciente población mexicana. Por ejemplo, varios aspectos de la economía mexicana indican que estamos bien posicionados para crecer. La población mexicana está creciendo de manera sostenida y se espera que continúe creciendo de la misma manera; adicionalmente, los segmentos de la población mexicana (población joven y la clase media) que están creciendo forman parte de la población objetivo en la que nos enfocamos.

Adicionalmente, la expansión de la clase media en México ha resultado en niveles más altos de ingreso disponible en los segmentos que atendemos. El incremento en la actividad formal dentro de la economía mexicana sugiere una transición sostenida hacia el sector de tiendas formales, alejándose del sector informal, mientras que la competencia del comercio electrónico se mantiene en niveles bajos, considerando la poca penetración del financiamiento, internet y la aversión a la adquisición de artículos en línea, atribuida al número limitado de opciones disponibles y dificultades logísticas, como las limitaciones del servicio de entrega a domicilio. Finalmente, el panorama del sector inmobiliario en México también indica que estamos en una posición privilegiada para crecer. Se observa un crecimiento acelerado en el GLA destinado a espacios para la venta de bienes y servicios y el mercado aún tiene poca penetración, lo cual puede ofrecer la oportunidad de incrementar rentas en el futuro.

De acuerdo con el reporte de CBRE para el 2016, hemos desarrollado aproximadamente el 7.4% del inventario total de superficie rentable de centros comerciales desarrollados en México y nos esforzamos para seguir avanzando y aumentar nuestra participación en el crecimiento de este sector. Creemos que nuestros arrendatarios nos ven como un desarrollador diferenciado que responde a sus necesidades de expansión. Con base en dinámicas macroeconómicas favorables en México, esperamos continuar enfocándonos en mercados domésticos a fin de expandir nuestro portafolio.

## **Resultados y Desempeño**

Creemos que nuestro negocio ha entregado resultados operacionales y financieros sólidos. Hemos desarrollado y/o adquirido un total de 32 propiedades comerciales en los últimos 5 años con GLA Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras propiedades en construcción y en remodelación esperamos incrementar nuestro GLA Total a aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup>.

Nuestros ingresos, NOI y EBITDA durante el periodo de seis meses terminando al 30 de junio de 2017 incrementaron, 11.3%, 8.2% y 11.3%, respectivamente, lo anterior comparado con el mismo periodo al 30 de junio de 2016.



Con respecto a la información financiera por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016, registramos un total de ingresos de Ps.572.8 millones y Ps.514.9 millones, respectivamente, ingresos por arrendamiento de Ps.563.4 millones y Ps.504.2 millones, respectivamente, y una utilidad neta consolidada de Ps.138.6 millones y de Ps.786.1 millones, respectivamente.

Nuestro NOI durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 fue de Ps. [458.6] millones, el cual representa un margen de utilidad sobre ingresos totales de 80.1%. De manera similar, nuestro EBITDA y el Margen de EBITDA sobre ingresos totales por el mismo periodo fue de Ps.340.8 millones y 59.5%, respectivamente. Las tablas que se señalan a continuación muestran información comparativa:

La siguiente tabla presenta un resumen de información financiera consolidada por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016.

	<b>Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017</b>	<b>Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016<sup>(1)</sup></b>
	<i>(miles de Pesos)</i>	
Ingresos totales .....	572,814	514,856
Ingresos por arrendamiento.....	563,386	504,160
Utilidad neta consolidada.....	138,551	786,053
NOI .....	458,612	423,820
Margen de NOI.....	80.1%	82.3%
EBITDA.....	340,804	306,287
Margen de EBITDA.....	59.5%	59.5%

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestros principales indicadores por los períodos de doce meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente, de la información financiera consolidada que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora.

	<b>Por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017<sup>(1)</sup></b>	<b>Por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2016<sup>(1)</sup></b>
	<i>(miles de Pesos)</i>	
Ingresos totales .....	1,202,049	1,100,641
NOI .....	962,528	874,261
Margen de NOI.....	80.1%	79.4%
EBITDA.....	749,253	673,965
Margen de EBITDA.....	62.3%	61.2%
FFO.....	305,010	287,247
FFO Ajustado.....	267,015	243,541

<sup>(1)</sup> Los resultados de propiedades en las que tenemos una participación no controladora y contabilizadas bajo las NIIFs por el método de participación, han sido proformados para mostrar de manera proporcional el equivalente de ingresos, costos, costos de financiamiento e impuestos a la utilidad relacionados con nuestra inversión en dichas compañías asociadas, agregando dichos importes a la participación controladora existente.

## **Nuestras Fortalezas Competitivas.**

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

### ***Portafolio diverso y de alta calidad***

Con participaciones en 32 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup>, somos uno de los propietarios más grandes de centros comerciales en México. La ocupación del portafolio de nuestras propiedades en operación al 30 de junio de 2017, era de aproximadamente 94.0%, excluyendo las propiedades en construcción y remodelación. Hemos sido capaces de mantener históricamente un alto nivel de ocupación en nuestras propiedades estabilizadas. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos C- y C (según dichos términos han sido definidos por la AMAI). Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 18 estados dentro de la República mexicana y en 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado, ningún estado o ciudad representa más del 15% del GLA Total. Los mercados en los que operamos han exhibido generalmente tendencias favorables, como un fuerte crecimiento de la población y del ingreso disponible. Esto ha impactado positivamente el consumo y el nivel de tráfico peatonal en nuestros centros comerciales. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad poblacional, así como un alto tráfico peatonal. Por los últimos 12 meses al 30 de junio de 2017, nuestras propiedades consolidadas registraron aproximadamente 121 millones de visitantes; mientras que por el año terminado el 30 de junio de 2016, en relación con las mismas tiendas, el número de visitantes fue de aproximadamente 115 millones, lo que representó un incremento del 5.1%. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados en México en los que operamos, representan aproximadamente el [58.6]% del PIB mexicano. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

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

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 30 de junio de 2017, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 71.0% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Cinemex, Cinépolis, Chedraui, Soriana, Home Depot, Office Depot, Coppel y Lowes. Al día de hoy, el 75% de nuestros arrendatarios poseen una alta calidad crediticia.

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

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

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de nueve años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición físicamente y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional. Actualmente tenemos una propiedad bajo remodelación, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), en la que hemos invertido durante el 2015 y al 30 de junio de 2017 aproximadamente Ps.149 millones. Esperamos que estas inversiones nos ayuden a mantener y fortalecer nuestra relación con los arrendatarios actuales.

### ***Plataforma completamente integrada que se alinea con los accionistas y maximiza su valor***

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

Creemos que la administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, en comparación con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 41 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m<sup>2</sup> de GLA. Hemos desarrollado 8 centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo. Creemos que podemos administrar varios centros comerciales adicionales, sin incurrir en costos generales significativos. Adicionalmente, nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

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

En los últimos cinco años, hemos desarrollado o adquirido 33 centros comerciales con un crecimiento en GLA Total promedio del 15.3% por año. Esperamos que el grupo de propiedades que hemos identificado para futuros proyectos también contribuya a un fuerte crecimiento y represente un potencial para la generación estable de flujo de efectivo en el futuro. Actualmente contamos con dos proyectos en desarrollo. El GLA por desarrollar es de aproximadamente 34,000 m<sup>2</sup> y creemos que, sujeto a la finalización exitosa de la etapa de construcción, entre otros factores, dichos proyectos nos ayudarán a generar NOI substancial adicional por año, una vez que se hayan estabilizado. Adicionalmente, hemos firmado contratos con arrendatarios de tiendas ancla para estos dos proyectos que representan el 59.0% del GLA y también esperamos sujeto a la finalización exitosa de la etapa de comercialización, que las propiedades tengan una tasa de ocupación de 86.0% en promedio al momento de la apertura. Esperamos que estos dos proyectos comiencen operaciones en septiembre y octubre de 2017. Los arrendatarios de tiendas ancla que esperamos para estas propiedades incluyen a HEB, Cinemex y Lowe's, entre otros.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodeladas para albergar hasta 40,000 m<sup>2</sup> de expansión en GLA. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

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

### ***Equipo de administración con experiencia e historial establecido***

Nuestra administración incluye nueve funcionarios clave que tienen una experiencia combinada en el negocio de más de 200 años. Creemos que la experiencia de nuestra administración nos ha permitido operar de manera eficiente (con costos y gastos predecibles) para integrar los proyectos adquiridos, capacitar a los nuevos empleados y continuar replicando la experiencia previa en la selección de propiedades, su desarrollo y la celebración de contratos a largo plazo con arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices con alta calidad crediticia.

Nuestros directores y funcionarios han demostrado ser líderes en el mercado inmobiliario comercial en México durante décadas. Eduardo Bross Tatz, fundador y Presidente del Consejo de Administración, tiene más de 47 años de experiencia en el sector. Elliott Mark Bross Umann, nuestro Director General, tiene más de 20 años de experiencia en el sector. Nuestro equipo tiene experiencia probada en todos los aspectos clave del desarrollo y administración comercial, incluyendo: búsqueda y selección de proyectos, adquisición de terrenos y propiedades para el desarrollo, diseño, construcción, obtención de permisos, administración de proyectos, comercialización y negociación de contratos. Por lo tanto, tenemos una amplia experiencia en cada etapa de la cadena de valor de la industria, lo que nos permite tener una perspectiva única de la industria de bienes raíces. Asimismo, nos permite estar al frente en la creación de valor y atender de manera proactiva las necesidades de nuestros clientes y a las circunstancias económicas de la industria de bienes raíces. Nuestros accionistas se benefician en cada etapa de esta cadena de valor en virtud de que todas nuestras propiedades se administran internamente.

Nuestro equipo directivo ha desarrollado colectivamente 51 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 1,136,000 m<sup>2</sup>, actualmente está desarrollando dos propiedades más con un GLA de aproximadamente 34,000 m<sup>2</sup> y además ha adquirido 15 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 407,000 m<sup>2</sup>; con un valor total de aproximadamente Ps.8,500 millones por dichos desarrollos y adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2010, contábamos con 25 propiedades en administración con 700,000 m<sup>2</sup> de GLA Total, y a la fecha del presente Prospecto, somos propietarios y administramos 31 propiedades, de las cuales dos están en construcción y adicionalmente tenemos participaciones no controladoras y administramos tres propiedades adicionales; con aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup> de GLA Total.

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, tenemos asociaciones exitosas con inversionistas institucionales líderes incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group. Nuestra asociación estratégica con Southern Cross Group continúa hoy en día y esperamos continuar aprovechando su experiencia y conocimiento de inversión en el futuro inmediato.

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

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

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

## **Nuestra Estrategia**

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrado, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar las oportunidades de crecimiento que ofrece la economía mexicana, lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en propiedades y servicio al cliente, mientras mantenemos nuestros sitios como destinos predilectos en las regiones en las que operamos.

### ***Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla***

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

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

### ***Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha***

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

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

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico en México. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas así como resultados de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir en el corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los

sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una penetración de propiedades comerciales baja o mediana, una alta densidad poblacional y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Las inversiones recientemente anunciadas por distintas industrias, como las del sector automotriz en México, se espera que ayuden a impulsar el crecimiento de la población, y generen un incremento en la creación de nuevos empleos y, por ende, un aumento en los ingresos disponibles en esas regiones. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de captar el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

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

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra posición como emisora en el mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para nuestros accionistas en el corto y mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento y a las condiciones prevalecientes en el mercado, pudiéramos tomar en préstamo recursos para consumir potenciales adquisiciones en el futuro, así como utilizar recursos de ofertas de valores subsecuentes para fondear nuestras operaciones o financiar desarrollos y, en su caso, para reducir nuestro endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

### ***Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos***

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

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

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

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

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

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

### **Proyectos en Desarrollo**

Actualmente estamos desarrollando dos nuevos centros comerciales de los cuales somos propietarios (actualmente ambos en construcción) que son:

#### *Paseo Hipódromo*

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,700 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga aproximadamente 7,500 m<sup>2</sup> de GLA distribuidos en tres niveles. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 30 de junio de 2017 hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 67.8% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2017.

#### *Urban Village en Garza Sada*

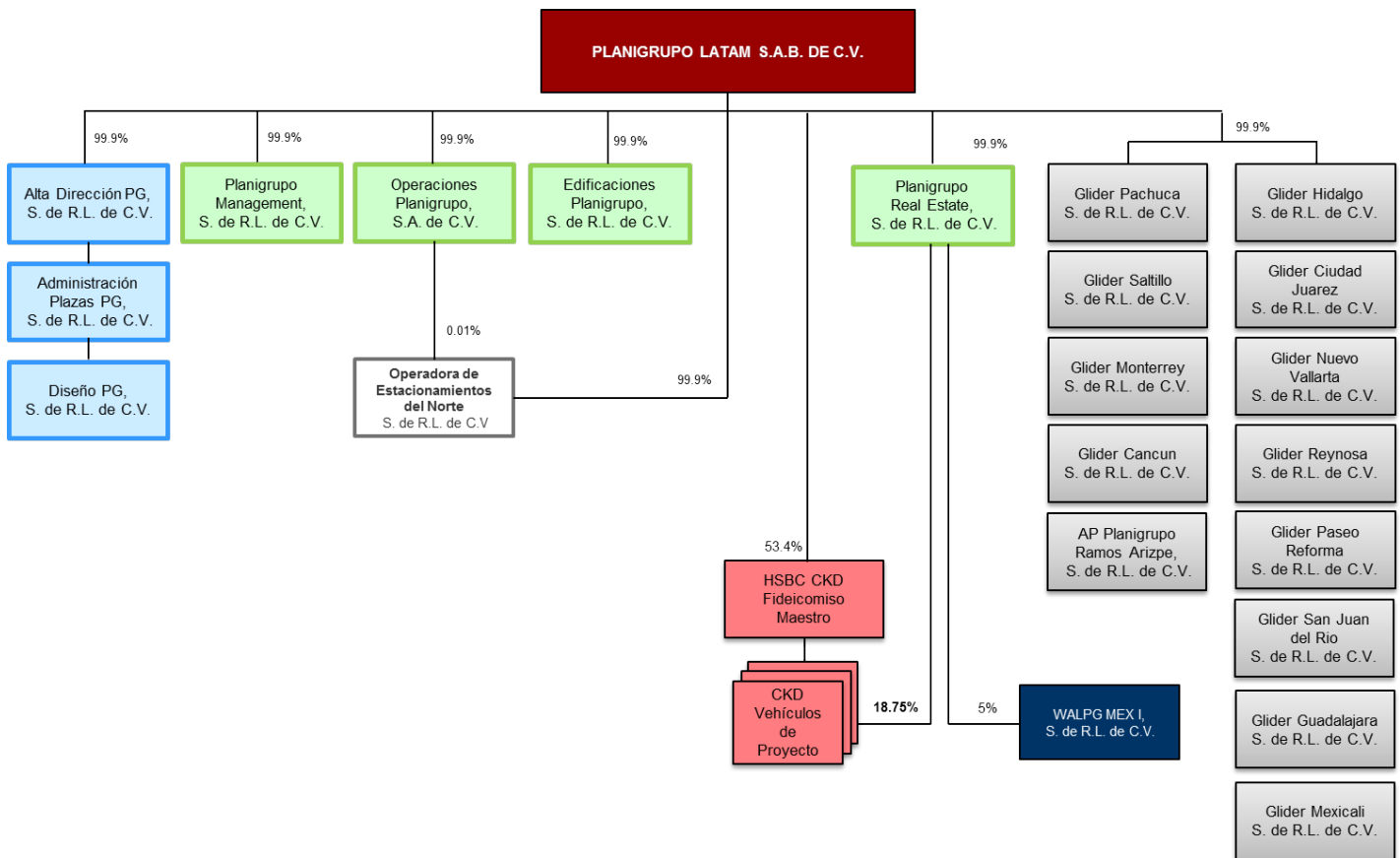
Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, anclado por la tienda de autoservicio HEB, una tienda de mejoras al hogar, Lowes, y un complejo de cines, Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que nuestros futuros arrendatarios se beneficien de las altas tasas de consumo de la zona. Cuenta con aproximadamente 46,300 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga más de 26,400 m<sup>2</sup> de GLA. Al 30 de junio de 2017 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 22,904 m<sup>2</sup> o 86.6% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2017.



## Nuestra Estructura Corporativa

Estamos organizados como una sociedad anónima bursátil en México. Creemos que el hecho de estar organizados de esta forma, en comparación a una FIBRA, nos otorga distintas ventajas competitivas y nos permite generar retornos más altos en el largo plazo. La sociedad anónima bursátil nos permite reinvertir nuestros ingresos en nuestro negocio, contrario a lo que ocurre en una FIBRA, la cual está obligada a distribuir al menos el 95% del resultado del ejercicio. Nuestros niveles de apalancamiento no están restringidos por el tipo de sociedad bajo el que estamos organizados, como si lo están en una FIBRA. Adicionalmente, contrario a una FIBRA, no cobramos comisión alguna a nuestros inversionistas, alineando el interés económico de nuestros inversionistas y el nuestro. Las FIBRAS crecen primordialmente a través de adquisiciones, el hecho de estar organizados como una sociedad anónima bursátil nos permite crecer de manera orgánica e inorgánica y capturar valor a través del desarrollo de propiedades. Las distribuciones realizadas por una FIBRA están exentas de impuestos, sin embargo, el inversionista que las reciba debe pagar impuestos sobre dichas distribuciones aplicando la tasa que le corresponda al régimen fiscal aplicable en la jurisdicción donde tribute. Planigrupo puede reducir su carga fiscal en la medida en que cuente con deducciones permitidas y, por lo tanto, capturar valor del beneficio fiscal que pueden ofrecer dichas deducciones a nivel de la sociedad.

A la fecha del presente Prospecto, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



**Nota:**

- (1) Planigrupo Real Estate es titular de 1 (una) parte social del capital social de cada una de las subsidiarias denominadas Glider, así como de AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V.
- (2) Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. es titular de 1 (una) parte social de Planigrupo Management.
- (3) Una afiliada de la Compañía es titular de 1 (una) acción o parte social del capital social de las subsidiarias restantes para cumplir con el requisito legal.
- (4) "CKD Vehículos de Proyecto" se refiere a todos los fideicomisos titulares de una propiedad desarrollada o adquirida por el Fondo de CKDs.

## Reorganización

### *Fusión de Planigrupo y algunas subsidiarias de Southern Cross Group*

Planigrupo, en su carácter de fusionante, celebró un convenio de fusión con Glider Desarrollos (subsidiaria de Southern Cross Group que era titular de acciones de Planigrupo), Glider Tenedora y Arcade Investments, en su calidad de fusionadas (en forma conjunta, las “Fusionadas”), mismo que surtió efectos el 28 de junio de 2016. Todas las Fusionadas eran subsidiarias de Southern Cross Group, uno de nuestros Accionistas Principales, y Glider Desarrollos es la subsidiaria a través de la cual Southern Cross Group mantenía la titularidad de acciones en Planigrupo.

En términos del convenio de fusión celebrado, Planigrupo fusionó por incorporación (la “Fusión”) a las Fusionadas, subsistiendo como sociedad fusionante y las Fusionadas dejaron de existir. De conformidad con lo señalado en el artículo 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y en relación con el sistema para la extinción del pasivo de las Fusionadas, la Compañía pactó y se obligó a pagar las deudas en favor de sus acreedores y los acreedores de las Fusionadas, que hubieren objetado la Fusión y así lo hubieren solicitado por escrito. Las Fusionadas eran dueñas de las propiedades que formaban parte del portafolio de Glider Tenedora y Arcade Investments (el “Portafolio Southern Cross”). Como resultado de la Fusión, Planigrupo asumió por ministerio de ley y a título universal cualesquiera y todos los derechos y obligaciones de las Fusionadas. El Portafolio Southern Cross estaba compuesto por las propiedades identificadas como Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Reynosa, Centro Comercial Puerta de Hierro, Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Plaza López Mateos. Antes de la Fusión, nosotros administrábamos la totalidad de dichas propiedades. Estas propiedades tienen un GLA de 324,124 m<sup>2</sup> y representan 40.5% del GLA Total de nuestro portafolio después de la Reorganización. Para una descripción de las propiedades del Portafolio Southern Cross, ver sección “Descripción del Negocio – Nuestro Portafolio”.

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

### *Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12*

En forma simultánea a la realización de la Oferta Inicial de fecha 28 de junio de 2016, la Emisora llevó a cabo una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs. De conformidad con los términos de la Oferta Pública de Compra cualquier persona que fuera tenedor de CKDs podía participar, siguiendo el procedimiento y mecánica de compra a que se refiere el Folleto Informativo de la Oferta Pública de Compra.

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

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

En términos del contrato de fideicomiso de conformidad con el cual se llevó a cabo la emisión de los CKDs, los coinversionistas y, en su caso, cualesquiera cesionarios, tienen derecho a recibir distribuciones por desempeño (*promote*), una vez que los tenedores de CKDs hubieran recibido distribuciones equivalentes al monto invertido por ellos, más el retorno establecido en dicho contrato. El objeto de la Oferta Pública de Compra no era llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV.

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

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

### **Oficinas Principales**

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

## c) FACTORES DE RIESGO

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

*Para efecto de esta sección, cuando declaramos que un riesgo, incertidumbre o problema puede, podría o tendrá un “efecto adverso” sobre nosotros o “afectarnos adversamente”, nos referimos a que el riesgo, la incertidumbre o el problema podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, y/o perspectivas, y/o el precio de nuestras Acciones, salvo que se indique lo contrario. Debe considerar que expresiones similares en esta sección tienen un significado similar.*

### **Riesgos relacionados con nuestro Negocio**

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

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

- una disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la disminución del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera;
- altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables;
- incapacidad para cobrar a tiempo las rentas de nuestros arrendatarios;

- una disminución en la demanda de centros y espacios comerciales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles;
- un aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de centros comerciales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos;
- un aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos;
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios; e
- incapacidad para desalojar oportunamente a un arrendatario por incumplimiento o a la terminación de nuestros arrendamientos.

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

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

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

En el 2008 y el 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Aun cuando los mercados financieros han mostrado señales de mejoría, no podemos asegurar que dicha situación continúe. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en disminuciones en la demanda y el

precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

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

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

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

Además, en caso de que cualquiera de nuestros arrendatarios fuere declarado en estado de insolvencia en un concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador que supervise dicho procedimiento puede elegir entre continuar con el arrendamiento de dicho arrendatario de conformidad con los términos del mismo (con los pagos de las rentas correspondientes priorizados sobre los otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o terminar con dicho arrendamiento. En cualquier caso, una declaración de insolvencia de cualquiera de nuestros arrendatarios podría afectar o dificultar nuestra capacidad para cobrar pagos de renta vencidos y futuros, y puede retrasar significativamente la recuperación de las propiedades arrendadas, afectando nuestra capacidad para volver a dar en arrendamiento dicha propiedad. Mientras decidimos si iniciar un litigio o procedimiento en contra de los arrendatarios que han incumplido con sus obligaciones bajo los arrendamientos con la finalidad de proteger nuestra inversión y liberar nuestra propiedad, no podemos garantizar que nosotros recuperaremos la posesión de la propiedad de manera oportuna o que tendremos éxito en la recuperación de las cantidades de dichos procedimientos, incluyendo nuestros costos y gastos por iniciar dichos litigios.

Adicionalmente, bajo las leyes de varias jurisdicciones en las que nuestras propiedades se encuentran localizadas, si alguno de nuestros arrendatarios es incapaz de usar la propiedad como resultado de un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría el derecho a una reducción parcial de su renta o a dejar de pagar la renta en su totalidad, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el periodo en el cual exista el impedimento. Si un impedimento continúa por un periodo prolongado de tiempo, el arrendatario correspondiente tendría el derecho de terminar su contrato de arrendamiento sin penalidad alguna.

Al 30 de junio de 2017, nuestros 20 principales arrendatarios, con base en SBA ocupaban, en su conjunto, aproximadamente 62.0% de la SBA Total de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 49.4% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria comercial. Adicionalmente, Walmart, considerando todos sus formatos de tienda (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera y Sam's Club), representaba el 25.4% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 18.5% de nuestros ingresos por arrendamiento a dicha fecha. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso y significativo en nuestro desempeño, negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

**Un retraso en nuestra capacidad de recuperar una propiedad puede impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.**

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

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

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

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

Los clientes que integran nuestra cartera inmobiliaria se concentran principalmente en los sectores de tiendas de autoservicio (39.2%), ropa (15.9%), cines (10.1%), comida (7.9%), bancos (3.2%) y otros sectores, de nuestro GLA Total por el año terminado el 30 de junio de 2017. Nuestra exposición a dichos sectores nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores. Si dicho riesgo se materializara, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

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

Veinte de nuestros centros comerciales están anclados por algún formato de tienda Walmart. Los formatos de tienda Walmart (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera y Sam's Club) representan el 25.4% del total de la SBA Total de nuestra cartera y 18.5% de nuestros ingresos por arrendamiento al y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

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

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

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

Aun cuando tenemos una participación no controladora en el Fideicomiso F/1002, vehículo a través del cual se mantiene la propiedad del centro comercial Macroplaza Insurgentes en Tijuana, este centro comercial contribuye con más del 10.0% de nuestras utilidades combinadas. En caso de que este centro comercial dejara de generar las utilidades que históricamente ha generado y la Emisora no encuentre un sustituto inmediato para dichos ingresos, nuestras utilidades y condición financiera podrían verse afectadas en forma adversa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- incurrir en deuda adicional;
- pagar nuestros créditos antes de su vencimiento;
- realizar adquisiciones, inversiones o en general aprovechar oportunidades corporativas;
- constituir o crear gravámenes adicionales;
- transferir o enajenar ciertos activos o fusionarnos o consolidarnos con o en otras sociedades;

- realizar escisiones o reorganizar nuestro negocio;
- celebrar ciertas transacciones con afiliadas;
- vender participaciones en nuestras subsidiarias; y
- de cualquier otra manera realizar el pago de dividendos.

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

Conforme a lo previsto en algunos de nuestros contratos de crédito, es necesario segregar parte de nuestro efectivo para efecto de hacer frente a nuestras obligaciones. Dicho efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe mantener fondos suficientes de acuerdo con ciertos financiamientos para cubrir dos pagos mensuales de principal e intereses. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarse al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo nos será devuelta. Al 30 de junio de 2017 teníamos un total de Ps.95.8 millones de efectivo restringido. Las cantidades que forman parte y lleguen a destinarse a reconstituir el fondo de reserva para el servicio de la deuda bajo nuestros financiamientos, no estarán disponibles para hacer frente al resto de nuestras obligaciones o para implementar nuestra estrategia de crecimiento. Tenemos la intención de prepagar una parte de esta deuda con los recursos de la Oferta Global.

Hemos otorgado ciertas garantías sobre nuestras propiedades y los flujos generados por las mismas en favor de nuestros acreedores, así como hipotecas y otros derechos de garantía sobre la totalidad de nuestro portafolio inmobiliario.

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

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

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

Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras propiedades que no estuvieren aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar y mantener vigente una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podríamos continuar, no obstante, obligados al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada. En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con nuestras propiedades que se encuentran aseguradas, podríamos estar obligados a pagar una cantidad significativa por

concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder nuestra cobertura por la pérdida. Si nuestros arrendatarios no cumplen con las leyes aplicables en materia ambiental, de salud, de seguridad o cualesquiera otras leyes, esto podría afectarlos o afectarnos adversamente. Cualquiera de los anteriores podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

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

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

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

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

Nuestros contratos de arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todas o una parte de nuestras propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir proporcionalmente las rentas pendientes (incluyendo pagos resultantes de reclamaciones respecto de pólizas de seguro) al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que las disposiciones aplicables al llamado *triple-net* no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados adversamente lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos entrar en nuevos mercados en los que inicialmente no tenemos el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y las condiciones del mercado que en nuestros mercados actuales;
- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas.

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

La adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes presenta riesgos, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación y el riesgo de que la

propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos o la incapacidad para lograr nuestras expectativas de inversión podrían derivar de:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Actualmente estamos llevando a cabo la construcción de 2 propiedades y el redesarrollo de un centro comercial. Ver “Resumen Ejecutivo”. Existe la posibilidad de que no obtengamos el rendimiento esperado sobre las inversiones que haremos en relación con dichos proyectos, particularmente si se presentan ciertos eventos adversos, incluyendo cambios en las condiciones económicas del país, proyecciones inexactas, incluyendo proyecciones en relación con la futura demanda del sector, las proyecciones con base en las cuales se hubiesen adoptado las decisiones relacionadas con la oportunidad o la forma de dichas inversiones resultasen inexactas, o bien que no se puedan obtener recursos suficientes para hacer cualesquiera gastos de inversión necesarios. Lo anterior podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operación, incluyendo costos por el deterioro de activos. Asimismo, existe la posibilidad de que los actuales proyectos no sean concluidos de manera oportuna o en su totalidad, debido a factores tales como cambios regulatorios, falta de cumplimiento o disponibilidad de mano de obra y problemas de logística lo cual podría impedir o dificultar la implementación de nuestra estrategia de negocios, lo que a su vez podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuestro éxito continuo se debe en gran medida a los esfuerzos de nuestros principales funcionarios, incluyendo nuestro fundador Eduardo Bross Tatz quien tiene más de 40 años de experiencia en la industria inmobiliaria y nuestro actual Director General, Elliott Mark Bross Umann, quien ha presidido Planigrupo por más de 15 años. Nuestro fundador y nuestro Director General, junto con el resto de nuestros funcionarios, tienen una gran reputación en la industria inmobiliaria mexicana. Ellos generan nuevas oportunidades de negocio y nos asisten en las negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro fundador, nuestro Director General o de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o nuestra incapacidad para atraer y retener otros funcionarios con al menos el mismo talento y experiencia, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Los activos inmobiliarios no son líquidos.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El sector comercial es altamente dependiente de las preferencias del consumidor, las cuales están sujetas a cambios, y puede que nosotros no seamos capaces de anticiparlas y responder acertadamente a dichos cambios. Cambios en las preferencias del consumidor, la apariencia de los centros comerciales y formatos de las tiendas, incluyendo tanto tiendas físicas como comercio electrónico, y la construcción de un gran número de centros comerciales han contribuido a los constantes cambios y desarrollos en el sector comercial. La competencia por la lealtad del consumidor y la distinción están estrechamente relacionadas con las medidas tomadas para renovar y desarrollar estos formatos de comercio y ventas. Estos proyectos incluyen el aumento de gasto en marketing y publicidad, selección y modificación de la mezcla de tiendas, lugares de estacionamiento, incremento en la complejidad de los diseños arquitectónicos, la expansión de un gran número de actividades de ocio y servicio así como de otras comodidades. Cualquier cambio en las preferencias de los consumidores, patrones de gastos y tendencias prevalecientes en los formatos de centros comerciales pueden llegar a reducir el tráfico en nuestras propiedades comerciales, incluso llegando a requerir grandes inversiones para hacerlas más atractivas para los arrendatarios y consumidores. No podemos asegurarles que seremos capaces de anticipar y responder efectivamente a dichas tendencias y desarrollos, pero si fallamos ante ellas, nuestro desempeño financiero puede verse afectado adversamente.

**Si existe un retraso en la aplicación de los recursos obtenidos de la Oferta Global, o si los recursos obtenidos de la Oferta Global son menores de lo esperado, la compra de los CKDs PLANICK12, el prepago de algunos de nuestros financiamientos y la ejecución de nuestros planes de negocio a corto plazo podrían verse afectados o retrasados.**

Una vez concluida la Oferta Global, utilizaremos los ingresos de la Oferta Global para comprar los CKDs PLANICK12 y para prepagar una parte de nuestra deuda. Cualquier retraso en la aplicación de los recursos obtenidos en la Oferta Global podría retrasar o afectar las compras o prepagos descritos anteriormente. Si los recursos obtenidos de la Oferta Global son inferiores a lo esperado, debido a las condiciones del mercado o de otra manera, es posible que no podamos comprar los CKDs PLANICK12. Cualquier retraso o afectación en las compras o prepagos descritos anteriormente podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

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

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

**Como consecuencia de la Oferta Inicial, recientemente adoptamos el régimen de una sociedad anónima burátil e incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado**

Como consecuencia de la adopción del régimen de una sociedad anónima bursátil, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de información periódica y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Por ser una entidad recientemente creada continuamos mejorando una plataforma integrada para el control y administración de nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad en adecuar nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los accionistas pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestras acciones, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos con tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. No podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

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

Debido a que durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015 llevamos a cabo adquisiciones significativas y abrimos nuevos centros comerciales y en el año 2016 llevamos a cabo la Oferta Inicial de nuestras Acciones y completamos la Reorganización, la información anual por los ejercicios sociales antes señalados podría no ser completamente comparable. Como resultado de estas adquisiciones y aperturas de centros comerciales, es difícil comparar nuestros resultados año con año. Ver “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación*”.

**Riesgos relacionados con México**

**Relación de México con los Estados Unidos de América derivado del resultado de las elecciones presidenciales.**

Las elecciones presidenciales en Estados Unidos de América de noviembre de 2016 dieron como resultado el triunfo del partido Republicano, tanto en la presidencia como en la integración del Congreso, el cual será controlado por los miembros de dicho partido por los próximos cuatro años. Las políticas y directrices que dicho partido siga durante su gobierno podrían no ser favorables para México, e inclusive afectarlo de manera adversa. Cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior por parte de la nueva administración estadounidense podría afectar las variables macroeconómicas de las cuales depende la estabilidad del sistema económico en México, incluyendo sin limitar, tasas de interés, tipo de cambio del peso frente al dólar y la inflación. La nueva administración presidencial podría renegociar los términos de tratados comerciales entre Estados Unidos y México, tales como el TLCAN, entre otras políticas proteccionistas anunciadas durante la campaña electoral norteamericana. Asimismo, en caso de que ocurran cambios en las políticas de la nueva administración presidencial de Estados Unidos, el gobierno mexicano podría implementar acciones en represalia, tales como la imposición de restricciones en importaciones mexicanas de productos provenientes de Estados Unidos o importaciones y exportaciones de productos a Estados Unidos. Los actos antes descritos por cualquiera de los gobiernos de Estados Unidos o México, o por ambos, podrían afectar de manera importante nuestras actividades, situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas de Planigrupo y, por lo tanto, el precio de nuestras Acciones.

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

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

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

#### **Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.**

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

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios constantes y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas o afectar adversamente el precio de nuestras Acciones.

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

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas, políticas, de los mercados de capitales y otras condiciones en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas y políticas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos, incluyéndonos. Por ejemplo, en la segunda mitad de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de las acciones de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, como resultado del desorden en los mercados de capitales de Estados Unidos y el resto del mundo.

Las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, o TLCAN, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Durante el 2015 y 2016, la actividad económica mundial continuó mostrando debilidad, mientras que la inflación a nivel global tuvo una tendencia a la baja, entre otros factores, como consecuencia de los bajos precios del petróleo. La incertidumbre sobre el inicio y normalización de la política monetaria en Estados Unidos, en combinación con una política monetaria más relajada en otras economías avanzadas, el comportamiento de los precios de las mercancías básicas, el precio del petróleo y la situación económica en Europa y particularmente en Grecia, condujeron a que los mercados financieros internacionales continuaron exhibiendo una elevada volatilidad, la cual ha impactado en el comportamiento del mercado financiero nacional. No es posible garantizar que en el futuro no se presente un nuevo incremento en la volatilidad de los mercados internacionales y que dicha volatilidad no afecte la economía mexicana.

Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos y en los mercados financieros internacionales, la terminación o renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros



mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

La economía de México continua estando fuertemente influenciada por la economía de Estados Unidos y Europa y, por lo tanto, la terminación de cualquiera de los tratados de libre comercio u otros eventos relacionados con, un mayor deterioro en las condiciones económicas en, o retrasos en la recuperación de, las economías de Estados Unidos de América o Europa puede entorpecer cualquier recuperación para México. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos, en Europa o en cualquier otro lugar no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

**Un aumento en las tasas de interés en Estados Unidos o en México podría impactar adversamente la economía mexicana y, por lo tanto, tener un efecto adverso en la situación financiera o desempeño de la Compañía.**

Una decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos en aumentar las tasas de interés en las reservas de los bancos podría ocasionar un alza en las tasas de interés en los Estados Unidos. Lo anterior, en cambio, podría re-direccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en mayores y más desarrolladas economías, en lugar de México. De manera similar, las tasas de interés en México podrían aumentar debido a diversos factores. Por lo tanto, podría ser más difícil y costoso para nosotros la obtención de créditos o el refinanciamiento de deuda existente. Lo anterior podría afectar de manera adversa el potencial de crecimiento económico de la Compañía y la posibilidad de refinanciar deuda existente y podría afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía, así como el precio de mercado de sus Acciones.

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

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

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

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

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

La tasa anual de inflación publicada por el Banco de México, alcanzó 4.1% en 2014, 2.1% en 2015 y 3.4% en 2016 con un crecimiento en salario mínimo en medición anual de 3.9% en 2014, 4.2% en 2015 y 4.2% en 2016. Si México experimenta altos niveles de inflación como ha sucedido en el pasado, estos podrán afectar de manera adversa nuestras operaciones y desempeño financiero. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría

afectar adversamente las condiciones macroeconómicas y el desempleo masivo que pudiese detonarse por dicha situación llevaría a una crisis económica que podría afectar significativamente el poder adquisitivo de los clientes que frecuentan nuestros centros comerciales, lo cual podría resultar en una reducción en el tráfico de nuestras propiedades y por ende una disminución en el valor de las mismas.

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

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

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

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

**La violencia en México ha impactado negativamente, y puede continuar impactando negativamente, a la economía mexicana y puede tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación.**

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

Además, las actividades ilegales han dado como resultado una regulación de prevención de lavado de dinero más detallada e integral, así como un incremento en la supervisión de dichas actividades por los reguladores mexicanos, lo que ha impactado la forma en la que nosotros conducimos nuestro negocio en efectivo de monedas extranjeras y ha resultado en una mejora de nuestros sistemas y el reforzamiento de nuestras medidas de cumplimiento. Nuestra incapacidad para detectar o reportar actividades de prevención de lavado de dinero podría resultar en multas y sanciones que pueden tener un impacto adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

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

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

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

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

**Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales**

**Nuestras Acciones no habían cotizado en la BMV con anterioridad a la Oferta Inicial, podría no desarrollarse un mercado activo para nuestras Acciones y el precio de mercado de nuestras Acciones podría disminuir con posterioridad a la Oferta Global.**

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

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

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

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

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

- la BMV puede no ofrecer la misma liquidez que otras bolsas de valores o mercados no regulados (*over the counter markets*).

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

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

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

Si se adquieren Acciones o se celebran acuerdos de voto sin el consentimiento previo y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá, entre otras cosas, adoptar las siguientes medidas: (i) siempre que sea posible, revertir las operaciones que se llevaron a cabo con restituciones recíprocas entre las partes de dichas operaciones, o (ii) llevar a cabo la venta de las Acciones que se adquirieron a un tercero autorizado por el Consejo de Administración y a un precio mínimo autorizado por el mismo Consejo de Administración. Adicionalmente, de conformidad con lo estatutos sociales de la Compañía, las Acciones correspondientes no otorgarán derechos de voto en ninguna asamblea de accionistas.

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

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

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

**Nuestros Accionistas Principales actuales continuarán teniendo una influencia significativa después de la Oferta Global y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas no controladores.**

Una vez concluida la Oferta Global, nuestros Accionistas Principales serán titulares, directa o indirectamente, de aproximadamente [\*]% de nuestro capital social en circulación, suponiendo que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad las Opciones de Sobreasignación. Nuestros Accionistas Principales originales tienen y continuarán teniendo la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, ejercerán el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

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

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

respecto de la disposición de nuestras Acciones de las que son titulares, o la percepción que de dichos actos pudiera tener el mercado, podrían afectar en forma adversa el precio de cotización de nuestras Acciones.

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

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

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

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, los dividendos sólo podrán ser pagados (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de las utilidades netas anuales hasta que el importe de dicha reserva legal (que a la fecha del presente Prospecto, asciende a Ps.22.6 millones, equivalente a un 0.5%) sea igual al 20.0% de nuestro capital social. Nuestra reserva se constituyó mediante resolución adoptada en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas, celebrada el pasado 26 de abril de 2017, sobre los resultados del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016. Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

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

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

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

### **Ventas significativas de nuestras Acciones después de la Oferta Global podrían causar una disminución en el precio de dichas Acciones.**

Nosotros y nuestros Accionistas Principales hemos convenido, sujeto a ciertas excepciones, durante un plazo de 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la fecha de este Prospecto, a que no ofrecerán ni venderán, y se obligarán a no vender, dar en prenda, otorgar cualquier opción de compra, realizar cualquier venta en corto o de cualquier otra manera transmitir o disponer de, cualesquiera Acciones, u opciones o títulos opcionales (*warrants*) para comprar Acciones, o cualesquiera valores convertibles en, o intercambiables por, o que representen el derecho de recibir Acciones representativas de nuestro capital social, sin el consentimiento previo de [\*]. Ver el “Plan de Distribución” de este Prospecto. Sin embargo, en caso de que las personas mencionadas anteriormente no cumplan con estas restricciones durante el plazo acordado, el valor de nuestras Acciones podría disminuir. Transcurrido dicho

periodo las Acciones sujetas a dicho acuerdo podrán ser vendidas en el mercado. El precio de mercado de nuestras Acciones podría caer significativamente si un número importante de nuestras Acciones son ofrecidas o si el mercado tiene expectativas de que dichas ventas ocurran.

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

Somos una sociedad controladora sin operaciones independientes o activos materiales distintos a las acciones del capital social de nuestras subsidiarias operativas. Por lo tanto, dependemos de los resultados de operación de nuestras subsidiarias. Nuestra capacidad para pagar dividendos, pagar nuestras deudas, entre otras obligaciones, depende de la generación de flujo de efectivo de nuestras subsidiarias y su capacidad de poner dicho efectivo a nuestra disposición en la forma de pago de intereses, pago de deuda o dividendos, entre otros. Cada una de nuestras subsidiarias es una persona moral distinta y, bajo ciertas circunstancias, restricciones legales o contractuales (incluyendo restricciones derivadas de contratos) podrían limitar nuestra capacidad de obtener efectivo y recibir distribuciones de nuestras subsidiarias. Además, bajo ley mexicana nuestras subsidiarias constituidas en México únicamente pueden pagar dividendos de las utilidades retenidas y sólo si dichos dividendos y los estados financieros que reflejan la utilidad neta distribuible han sido aprobados en su asamblea de accionistas después de haber creado la reserva legal y se hayan absorbido todas las pérdidas de ejercicios anteriores. En caso de que no recibamos distribuciones de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el principal e intereses de nuestros financiamientos o cumplir con nuestras obligaciones. Cualquier cambio material en la situación financiera o resultados de operación de nuestras subsidiarias podría afectar nuestra situación financiera.

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

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

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

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

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



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

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

### **Nuestros Estados Financieros Consolidados Combinados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no incluyen información relacionada con la utilidad por acción.**

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

Por otro lado, el cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2016 reflejado en los Estados Financieros Consolidados Combinados se basó en la utilidad atribuible a los accionistas ordinarios, y en un promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación considerando que el número de acciones varió considerablemente antes y después de la Oferta Global. Por lo tanto, la utilidad básica por acción presentada en nuestros Estados Financieros Consolidados Combinados no debe ser considerada como una indicación ni garantía del desempeño de las acciones en el futuro.

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

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

En virtud de que el precio de oferta de nuestras acciones en la Oferta Global es sustancialmente mayor que el valor en libros neto de dichas acciones, el valor en libros de las acciones adquiridas por los inversionistas se diluirá considerablemente en forma inmediata y en caso de ser liquidadas al valor en libros los inversionistas no recibirían su inversión completa. El valor en libros neto por acción equivale al total de activos menos el total de nuestros pasivos, dividido entre 317,827,903 que es el número de acciones que se encontraban en circulación al momento de la Oferta Global. Por tanto, considerando que las acciones objeto de la Oferta Global se colocan a un precio de Ps.[\*] por acción (que representa la media aritmética del rango de precio indicado en la portada de este Prospecto), prevemos que el valor de las acciones adquiridas por los inversionistas a través de la Oferta Global sufrirá una dilución inmediata de Ps.[\*] por acción, excluyendo las Opciones de Sobreasignación. Véase la sección “Dilución”.

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

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

**d) OTROS VALORES**

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

Planigrupo Management, con respecto al Fondo de CKDs, ha cumplido oportunamente con sus obligaciones de divulgación y presentado en tiempo y forma, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica requerida en cumplimiento con la LMV y la Circular Única de Emisoras, de forma trimestral y anual, durante los ejercicios 2014, 2015 y 2016, así como por los períodos de tres meses que finalizaron el 31 de marzo y el 30 de junio de 2017.

Una parte de los recursos de la Oferta Inicial se utilizaron para llevar a cabo la Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12 en circulación, según la misma fue autorizada por la CNBV mediante el oficio número 153/105631/2016 de fecha 1 de junio de 2016.

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

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

**e) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

La documentación presentada por la Compañía a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener y mantener la inscripción de las acciones en el RNV y su listado en la BMV, respectivamente, así como para obtener las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la Oferta Global, se encuentra disponible para su consulta en la página de Internet de la CNBV, [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv); la página de Internet de la BMV, [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); y la página de Internet de la Compañía, [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx).

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

## 2) LA OFERTA

### a) CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

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

<i>Emisora</i> .....	Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V.
<i>Clave de pizarra</i> .....	Nuestras Acciones se encuentran cotizando en la BMV bajo la clave de pizarra “PLANI”.
<i>Tipo de Valor</i> .....	Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Compañía.
<i>Tipo de Oferta</i> .....	Oferta pública primaria de suscripción y pago de acciones en México, a través de la BMV, simultáneamente con una oferta primaria de suscripción y pago de acciones en los Estados Unidos y otros mercados a inversionistas institucionales ( <i>qualified institutional buyers</i> ) al amparo de la Regla 144A de la Ley de Valores, y en otros países al amparo de la Regulación S de dicha ley y las demás disposiciones que resulten aplicables en los demás países donde se lleve a cabo la Oferta Internacional.
<i>Oferta Global</i> .....	La Oferta Global consiste en la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<i>Monto Total de la Oferta Global</i> .....	Ps.[*] sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación y Ps.[*] considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación. Ambos asumiendo un precio de colocación inicial de \$[*] por Acción, basado en la media aritmética del rango de precio.
<i>Monto Total de la Oferta en México</i> .....	Ps.[*] sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México y Ps.[*] considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México. Ambos asumiendo un precio de colocación inicial de \$[*] por Acción, basado en la media aritmética del rango de precio.
<i>Monto Total de la Oferta Internacional</i> .....	Ps.[*] sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional y Ps.[*] considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional. Ambos asumiendo un precio de colocación inicial de \$[*] por Acción, basado en la media aritmética del rango de precio.

*Número de Acciones objeto de la Oferta Global*..... [\*] Acciones, sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación y [\*] Acciones, considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación, desglosadas como sigue:

Oferta en México: [\*] Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México y [\*] Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.

Oferta Internacional: [\*] Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional y [\*] Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.

Las Acciones objeto de la Oferta Global (incluyendo las Acciones emitidas de conformidad con las Opciones de Sobreasignación) pueden redistribuirse entre la Oferta en México y la Oferta Internacional, dependiendo de la demanda que se presente en los distintos mercados y de las resasignaciones que se realicen durante el proceso de conclusión de la Oferta Global.

Para una descripción más detallada ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.

Los porcentajes han sido calculados sobre bases totalmente diluidas, es decir, dando efectos a la colocación de todas las Acciones que se comprenden en la Oferta Global y todas las Acciones que se comprenden en las Opciones de Sobreasignación, según corresponda. Para una descripción más detallada ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.

*Rango de precio de colocación*..... Entre Ps.[\*] y Ps.[\*] por Acción.

*Denominación de la moneda* ..... Pesos, Moneda Nacional.

*Bases para la determinación del precio de colocación*..... El precio de colocación se determinará tomando como base, entre otras cosas, (i) la situación financiera y operativa de la Emisora, (ii) el potencial de generación futura de flujos y del UAFIDA Ajustado de la Emisora, (iii) los múltiplos de empresas dedicadas a actividades comparables a las que se dedica la Emisora, y que cotizan en la BMV y en otros mercados del extranjero, (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global, y (v) otros métodos de valuación regularmente utilizados.

*Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública*..... [\*] de [\*] de 2017.

*Fecha de la Oferta*..... [\*] de [\*] de 2017.

*Fecha de Cierre del Libro*..... [\*] de [\*] de 2017.

*Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos*..... [\*] de [\*] de 2017.

*Fecha de Registro en la BMV* ..... [\*] de [\*] de 2017.

*Fecha de Liquidación en la BMV* ..... [\*] de [\*] de 2017.

La Fecha de Liquidación de la Oferta en México coincide con la fecha de liquidación de la Oferta Internacional.

*Forma de Liquidación*..... Las Acciones objeto de la Oferta en México se liquidarán a través del sistema de liquidación y custodia de Indeval en la Fecha de Liquidación.

*Operaciones de Estabilización y de Sobreasignación*..... Los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales han celebrado un contrato entre sindicatos que prevé la coordinación de sus actividades. De conformidad con el contrato entre sindicatos, [\*] podrá llevar a cabo operaciones para estabilizar, mantener o de otra manera afectar el precio de las Acciones. Los Intermediarios Colocadores Internacionales no tendrán la obligación de llevar a cabo operaciones de estabilización y, en caso de que dichas operaciones se hayan iniciado, podrán suspenderlas en cualquier momento.

A efecto de que se cubran las asignaciones en exceso que, en su caso, realicen los Intermediarios Colocadores, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores, una opción para adquirir, hasta [\*] ([\*]) Acciones adicionales a un precio igual al precio de colocación. Las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación representan aproximadamente el 15% del monto total de las Acciones objeto de la Oferta Global. Las Opciones de Sobreasignación estarán vigentes por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Fecha de la Oferta y podrán ejercerse total o parcialmente, en forma independiente pero coordinada, en México y en el resto de los mercados. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, a un precio igual al precio de colocación y por una sola vez en México y una sola vez respecto del resto de los mercados, mediante notificación de ejercicio a la Emisora. Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a las Opciones de Sobreasignación, véase la sección “Plan de Distribución” de este Prospecto.

*Porcentaje del capital social suscrito y pagado de la Compañía que representa la Oferta Global (sin considerar el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación)* ..... [%].

Oferta en México: [%].

Oferta Internacional: [%]

Porcentaje del capital social suscrito y pagado de la Compañía que representa la Oferta Global (considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación) ..... [\*]%

Oferta en México: [\*]%

Oferta Internacional: [\*]%

Aprobación de la Oferta Global por los Accionistas de la Emisora.....

Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación (i) la inscripción de las Acciones en el RNV y su listado para cotizar en la BMV, y (ii) el aumento en la parte variable del capital social de la Emisora mediante la correspondiente emisión de las Acciones objeto de la Oferta Global, fueron aprobados mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Emisora de fecha 22 de junio de 2016, quedando su eficacia sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones resolutorias, pero surtiendo efecto de manera inmediata tales resoluciones.

*Estructura del capital social:*

<i>Antes de la Oferta Global</i> .....	Capital suscrito y pagado:	Ps.3,566,872,044.488260
	Capital fijo .....	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable.....	Ps.3,122,656,864.296410
	Capital social autorizado:	Ps.8,281,053,800.390310
	Capital fijo .....	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable.....	Ps.7,836,838,620.198460
	Acciones en circulación:	317,827,903
	Acciones del capital fijo .....	39,582,014
	Acciones del capital variable .....	278,245,889
	Acciones en circulación del capital social autorizado:	698,305,393
	Acciones del capital fijo .....	39,582,014
	Acciones del capital variable .....	658,723,379

*Después de la Oferta Global (sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación)* .....

	Capital suscrito y pagado:	Ps.[*]
	Capital fijo .....	Ps.[*]
	Capital variable.....	Ps.[*]
	Capital social autorizado:	Ps.[*]
	Capital fijo .....	Ps.[*]
	Capital variable.....	Ps.[*]
	Acciones en circulación:	[*]
	Acciones del capital fijo .....	[*]
	Acciones del capital variable .....	[*]
	Acciones en circulación del capital social autorizado:	[*]
	Acciones del capital fijo .....	[*]
	Acciones del capital variable .....	[*]



Inmediatamente después de la Oferta Global, el capital social suscrito y pagado de la Compañía estará representado por un total de [\*] Acciones, equivalentes al 100.0% del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

*Después de la Oferta Global (considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación) .....*

Capital suscrito y pagado:	Ps.[*]
Capital fijo .....	Ps.[*]
Capital variable.....	Ps.[*]
Capital social autorizado:	Ps.[*]
Capital fijo .....	Ps.[*]
Capital variable.....	Ps.[*]
Acciones en circulación:	[*]
Acciones del capital fijo .....	[*]
Acciones del capital variable .....	[*]
Acciones en circulación del capital social autorizado:	[*]
Acciones del capital fijo .....	[*]
Acciones del capital variable .....	[*]

Inmediatamente después de la Oferta Global, el capital social suscrito y pagado de la Compañía estará representado por un total de [\*] Acciones, equivalentes al 100.0% del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

*Título Representativo .....* Las Acciones están representadas por uno o más títulos definitivos de Acciones que serán depositados en Indeval.

Dentro de los 60 (sesenta) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del certificado provisional, el mismo será canjeado en Indeval por el título definitivo que ampare el número de Acciones efectivamente colocadas en la Oferta Global.

*Depositario .....* Los títulos representativos de las Acciones de la Compañía estarán depositados en Indeval.

*Recursos netos de la Oferta Global.....* La Emisora recibirá, una vez concluida la Oferta Global, aproximadamente \$[\*] (sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación) y \$[\*] (considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación) como recursos netos de la Oferta Global, después de deducir los descuentos, y demás comisiones y gastos relacionados con la Oferta Global. La Emisora pagará la totalidad de los gastos relacionados con la Oferta Global.

Se estima que los recursos netos obtenidos por la Compañía una vez concluida la Oferta en México sean de aproximadamente \$[\*] (sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México) y de aproximadamente \$[\*] (considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México), después de deducir los descuentos, comisiones y gastos estimados a ser cubiertos por la Compañía.

Se estima que los recursos netos obtenidos por la Compañía una vez concluida la Oferta Internacional sean de aproximadamente \$[\*] (sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional) y de aproximadamente \$[\*] (considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional), después de deducir los descuentos, comisiones y gastos estimados a ser cubiertos por la Compañía.

*Destino de los recursos*..... Nuestra intención es utilizar los recursos netos de la Oferta Global como sigue:

- a) aproximadamente Ps.[\*] ([\*]/100 M.N.) o el [\*]% de los recursos netos de la Oferta Global para prepagar ciertas deudas de la Compañía;
- b) aproximadamente Ps.[\*] ([\*]/100 M.N.) o el [\*]% de los recursos netos de la Oferta Global para la adquisición de los CKDs PLANICK12; y
- c) el monto remanente, en su caso, para propósitos corporativos generales.

Ver la sección “Destino de los Recursos”.

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

*Política de dividendos*..... De conformidad con la ley, solamente podremos pagar dividendos en caso de que nuestros accionistas los aprueben, de utilidades por ejercicios fiscales previos previamente aprobados por nuestros accionistas, si las pérdidas por los ejercicios fiscales han sido reintegradas o absorbidas o si ciertas reservas legales han sido constituidas.

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

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

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

*Accionistas Principales*..... Después de la Oferta Global y considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación por los Intermediarios Colocadores, nuestros Accionistas Principales tendrán el [\*]% de nuestras Acciones en circulación, considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación y su participación en el capital social inmediatamente antes de la Oferta Global.

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

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

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

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

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

Ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.

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

*Múltiplos de la Emisora*..... A la Emisora, antes de la Oferta Global, le corresponde un múltiplo de precio/utilidad de [\*]x, un múltiplo de precio/valor en libras de [\*]x y un múltiplo de precio/UAFIDA de [\*]x.

Después de la Oferta Global, sin considerar el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación, a la Emisora le corresponderá un múltiplo de precio/utilidad de [\*]x, un múltiplo de precio/valor en libras de [\*]x y un múltiplo de precio/UAFIDA de [\*]x.

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

- (i) Todos los números son al 30 de junio de 2017 (por los últimos doce meses en el caso de la utilidad y el UAFIDA);
- (ii) La utilidad y la UAFIDA son los mismos antes y después de la Oferta Global;
- (iii) El valor en libras es el que se muestra en los Estados Financieros;
- (iv) La utilidad, UAFIDA y valor en libras incluye la participación que corresponde al Fideicomiso de Coinversión de Walton; y
- (v) En el valor en libras no se considera las propiedades respecto de las cuales la Emisora tiene participaciones minoritarias.

*Aprobación y Registro en el RNV* ..... La CNBV ha autorizado la realización de la Oferta en México y, en lo aplicable, respecto de la Oferta Global, mediante oficio número 153/[\*]/2017 de fecha [\*] de [\*] de 2017. La totalidad de las Acciones representativas del capital social de la Emisora han quedado registradas en el RNV que mantiene la CNBV con el número [3531-1.00-2016-001].

*Intermediarios Colocadores Líderes en México* ... BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

*Intermediarios Colocadores Internacionales* ... Banco BTG Pactual S.A.-Cayman Branch, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated, Citigroup Global Markets Incorporated y HSBC Securities (USA) Inc.

## **b) DESTINO DE LOS RECURSOS**

La Compañía estima que los recursos netos que obtendrá como resultado de la Oferta Global (después de deducir las comisiones y los gastos estimados de la oferta), considerando un precio de colocación de Ps.[\*] por Acción (que representa la media aritmética del rango de precio indicado en la portada de este Prospecto), ascenderán a aproximadamente Ps.[\*], sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación por los Intermediarios Colocadores, o Ps.[\*], considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación por los Intermediarios Colocadores; en cada caso, después de deducir los descuentos estimados por intermediación, las comisiones, y otros gastos que debamos pagar en relación con la Oferta Global y que se describen en la sección “Gastos Relacionados con la Oferta” más adelante.

La Compañía planea utilizar:

- a) aproximadamente Ps.[\*] ([\*]/100 M.N.) o el [%] de los recursos netos de la Oferta Global para prepagar ciertas deudas de la Compañía;
- b) aproximadamente Ps.[\*] ([\*]/100 M.N.) o el [%] de los recursos netos de la Oferta Global para la adquisición de los CKDs PLANICK12; y
- c) el monto restante, en su caso, se pretende utilizar para propósitos corporativos generales.

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

### c) PLAN DE DISTRIBUCIÓN

En la fecha de determinación del precio de colocación, la Emisora celebrará un contrato de colocación con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, para la colocación, mediante la Oferta en México, conforme a la modalidad de [\*] de conformidad con los términos previstos por el artículo 16 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa, de [\*] ([\*]) Acciones y de hasta [\*] ([\*]) Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México.

Además, la Emisora celebrará con los Intermediarios Colocadores Internacionales un contrato de colocación (*purchase agreement*) regido por la legislación del estado de Nueva York, Estados Unidos con respecto a la Oferta Internacional de [\*] ([\*]) Acciones y [\*] ([\*]) Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional.

La Emisora otorgará tanto a los Intermediarios Colocadores Líderes en México como a los Intermediarios Colocadores Internacionales, la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, mismas que podrán ejercerse en forma independiente pero coordinada (mediante acuerdo entre los mismos), por una sola vez, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a partir de la fecha en que se determine el precio de colocación, pudiendo ejercerse una o la otra y pudiendo ejercerse total o parcialmente.

El precio de colocación por Acción objeto de la Oferta en México será determinado en Pesos mexicanos, y será el mismo que el precio de colocación por Acción materia de la Oferta Internacional.

#### *Sindicación*

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán celebrar contratos de sindicación con otros intermediarios que participen en la colocación de las Acciones en la Oferta en México (los “Subcolocadores”), con el propósito de colocar las Acciones y que contendrían restricciones respecto de la venta de Acciones por los Subcolocadores en mercados distintos del mercado mexicano y otras disposiciones contenidas en el contrato entre sindicatos citado a continuación.

#### *Asignaciones para Colocación*

La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México) que se estima será distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Subcolocadores.

<b>Colocador</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>%</b>
BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	[*]	[*]%
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.	[*]	[*]%
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Banamex.	[*]	[*]%
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.	[*]	[*]%
<b>Total</b>	<b>[*]</b>	<b>100.0%</b>

## *Distribución*

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempla distribuir las Acciones objeto de la Oferta en México (incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana, en el caso de personas morales cuando la legislación aplicable a su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita, o personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano y que podría incluir la participación y adquisición en posición propia de los Intermediarios Colocadores Líderes en México al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes de la Oferta en México. Además, los Intermediarios Colocadores Líderes en México tienen la intención de distribuir las Acciones (incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, administradoras de fondos para el retiro, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en las Acciones.

Toda vez que la Oferta en México es una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en Acciones tendrá la posibilidad de participar en el proceso de cierre de libro en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir las Acciones referidas, en la medida que su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita. La fecha de cierre de libro será el [\*] de [\*] de 2017.

## *Promoción*

La Oferta en México se promueve a través de reuniones denominadas encuentros bursátiles que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los encuentros bursátiles se celebrarán tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta en México. La Oferta en México también se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas, en forma individual.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de las Acciones se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes, y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

## *Otras Relaciones de Negocios*

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México y algunas de sus afiliadas mantienen, y continuarán manteniendo, relaciones de negocios con la Emisora (y sus respectivas asociadas y afiliadas). Además, periódicamente les prestan diversos servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado a la Emisora y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por sus servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta en México). Los Intermediarios Colocadores Líderes en México consideran que no tienen conflicto de interés alguno con la Emisora, en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta en México, no obstante la existencia de relaciones de negocio.

Hasta donde tienen conocimiento la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México, cada uno de manera independiente, ninguna persona moral mexicana o residente en México así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo tengan intención de presentar, cada una de ellas o en grupo, órdenes de compra de Acciones en la Oferta en México por un monto que, en lo individual, podría ser mayor al 5.0% de la Oferta en México, los cuales podrán ser o no personas relacionadas (según dicho término se define en la LMV), o alguno de los principales accionistas, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora. Ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores Líderes en México otorgarán preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, en caso que las mismas presentaren posturas, sino los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que tenga la intención de invertir en las Acciones objeto de la Oferta en México, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que el resto de los posibles inversionistas. La Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México, cada uno de manera independiente, no pueden



asegurar que si dichas personas participan en la Oferta en México, recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de las Acciones objeto de la Oferta en México. En caso que efectivamente se lleven a cabo dichas adquisiciones, por parte de personas que podrán ser o no personas relacionadas, y la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta en México, a través del presente Prospecto y del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta en México, y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo previsto por las Disposiciones.

### *Posturas*

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México recibirán posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores desde las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas (hora de la Ciudad de México), de la fecha de determinación del precio de colocación de las Acciones objeto de la Oferta en México. [\*] concentrará dichas posturas. La fecha de determinación del precio de colocación tendrá lugar 1 (un) día hábil antes de la Fecha de Registro en la BMV. El precio de colocación (o el rango respecto del mismo) se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación que los Intermediarios Colocadores Líderes en México ingresen al sistema de Emisnet de la BMV, el día hábil anterior a la Fecha de Registro.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Acciones en la Oferta en México, consultar a la casa de bolsa (sea o no Subcolocador) por medio de la cual decidan enviar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideren relevante relacionado con la Oferta en México. El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta en México, así como el precio de colocación de las Acciones, los Intermediarios Colocadores Líderes en México celebrarán un contrato de colocación de Acciones con la Emisora. A su vez, los Intermediarios Colocadores Líderes en México celebrarán contratos de sindicación con los Subcolocadores.

Un día hábil anterior a la fecha en que se determine el precio de colocación de las Acciones o en la misma fecha, antes de que dé inicio la sesión bursátil, los Intermediarios Colocadores Líderes en México publicarán el aviso de oferta en el sistema Emisnet de la BMV.

### *Asignación*

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

El precio de colocación de cada Acción se determinará, entre otros factores, considerando (i) la situación financiera y operativa de la Emisora, (ii) el potencial de generación futura de flujos y del UAFIDA Ajustado de la Emisora, (iii) los múltiplos de empresas dedicadas a actividades comparables a las que se dedica la Emisora, y que cotizan en la BMV y en otros mercados del extranjero, (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global, y (v) otros métodos de valuación regularmente utilizados. Conforme a lo previsto por la legislación aplicable y a prácticas prudentes de mercado, los Intermediarios Colocadores Líderes en México están llevando a cabo, y concluirán en la fecha de determinación del precio de la oferta, la valuación de la Emisora, usando métodos

aceptados para dichas valuaciones y convenidos con, y aceptados por, la Emisora. Los inversionistas interesados en adquirir Acciones de la Oferta en México, por el sólo hecho de presentar sus órdenes de compra, se considerará que aceptan los mecanismos y métodos de valuación empleados por los Intermediarios Colocadores Líderes en México para la determinación del precio de colocación de las Acciones, así como el precio de colocación determinado para la adquisición de Acciones objeto de la Oferta en México.

La operación de registro de las acciones objeto de la Oferta Global en la BMV, se llevará a cabo por todos los Intermediarios Colocadores Líderes en México. No obstante lo anterior, será [\*] el intermediario colocador encargado de llevar a cabo la operación de liquidación al amparo de la Oferta en México, así como el responsable de informar a la CNBV el número de adquirentes, así como el grado de diversificación de tenencia de las acciones objeto de la Oferta en México.

Conforme a lo previsto por la legislación aplicable y las prácticas prudentes de mercado, los Intermediarios Colocadores Líderes en México están llevando a cabo, y concluirán en la fecha de determinación del precio de colocación, la evaluación de la Emisora, usando métodos generalmente aceptados para dichas evaluaciones y convenidos con, y aceptados por, la Emisora. Los inversionistas interesados en adquirir Acciones en la Oferta en México, por el solo hecho de presentar sus órdenes de compra, se considerarán que aceptan los mecanismos y métodos de evaluación empleados por los Intermediarios Colocadores Líderes en México para la determinación del precio de colocación de las Acciones, así como el precio de colocación determinado para la adquisición de Acciones objeto de la Oferta en México.

#### *Contrato entre Sindicatos*

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales podrán celebrar un contrato denominado contrato entre sindicatos que prevé entre otras cosas, que desde la Fecha de Registro y hasta la Fecha de Liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales podrán realizar operaciones de registro adicionales (de ser esto necesario) respecto de Acciones, o traspasarse Acciones, a efecto de distribuir adecuadamente las Acciones entre los diferentes sindicatos colocadores participantes en la Oferta Global, considerando la demanda que se presente en cada uno de dichos mercados. Por tanto, el número de Acciones efectivamente colocadas en cada uno de dichos mercados puede ser distinto del número de Acciones colocadas en México o colocadas en el extranjero inicialmente respecto de la Oferta Global. La Oferta Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias previstas en los contratos de colocación celebrados por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México y con los Intermediarios Colocadores Internacionales. La conclusión de la Oferta en México se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de las Acciones, sujeto a ciertas excepciones, los Intermediarios Colocadores Líderes en México ofrecerán y venderán las Acciones únicamente a inversionistas residentes en México, y los Intermediarios Colocadores Internacionales ofrecerán y venderán las Acciones únicamente en los Estados Unidos y otros mercados distintos del mercado mexicano, sujeto, en todos los casos, a ciertas excepciones previstas en la legislación aplicable y contempladas en los contratos correspondientes.

El contrato entre sindicatos contiene, además, disposiciones que regulan la forma conforme a la cual los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales coordinarán esfuerzos de venta, los términos conforme a los cuales se sobreasignarán Acciones y llevarán a cabo operaciones de estabilización. Estas operaciones consistirán, en su caso, en operaciones de compra de las Acciones a través de la BMV con la finalidad de estabilizar el precio de las mismas, dentro de un periodo de hasta 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que se determine el precio de colocación. Dicho contrato entre sindicatos también regula la forma y términos conforme a los cuales los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales adquirirán las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México y las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional. Finalmente, dicho contrato regula la forma en que los diferentes sindicatos colocadores coordinarán sus esfuerzos y compartirán utilidades y gastos, incluyendo utilidades, pérdidas y gastos relacionados con los esfuerzos de estabilización.

### *Condiciones Suspensivas*

El contrato de colocación suscrito por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempla que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

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

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

### *Condiciones Resolutorias*

El contrato de colocación celebrado por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempla que, de cumplirse en cualquier momento antes de la Fecha de Liquidación de la Oferta en México o de la Fecha de Liquidación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, según sea el caso, cualquiera de las condiciones resolutorias que se indican a continuación, los Intermediarios Colocadores Líderes en México tendrán el derecho de resolver sus obligaciones y, en consecuencia, las obligaciones de la Emisora conforme al contrato de colocación (excepto, entre otras, por las obligaciones de pagar gastos y de indemnizar) sin ninguna responsabilidad para cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, como si dichas obligaciones no hubieran existido:

(a) si las declaraciones de la Emisora contenidas en el contrato de colocación, dejaren de ser completas y correctas a la Fecha de Liquidación o la fecha de liquidación de las Acciones Opcionales en México, según sea el caso, o a la fecha a la que se hubieren hecho, de ser distinta;

(b) que antes de las 8:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Liquidación, cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México no haya recibido de los asesores legales independientes de la Emisora, Greenberg Traurig, S.C., una opinión legal relativa a la constitución y existencia de la Emisora y de sus Subsidiarias, respecto de la validez de las Acciones, respecto de la obtención de todas las autorizaciones necesarias conforme a la legislación aplicable para llevar a cabo la Oferta en México, respecto de la no contravención con la legislación aplicable en México y respecto de otros aspectos usuales y acostumbrados en los mercados internacionales respecto de operaciones similares a las contempladas en el contrato de colocación, y que el contenido de dicha opinión no fuere satisfactorio para los Intermediarios Colocadores Líderes en México;

(c) que antes de las 8:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Liquidación, cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México no haya recibido de los auditores externos de la Emisora, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este Prospecto (conocida como *comfort letter*) y que tales auditores no hayan entregado a la Emisora la carta de independencia y no hayan suscrito este Prospecto, conforme a los términos requeridos por la legislación mexicana;

(d) que (A) la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en este Prospecto, hubieren sufrido una pérdida o interferencia respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio adverso en el capital social o incremento en la deuda de largo plazo de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias, o cualquier cambio o circunstancia que afecte significativamente el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación de la Emisora o de sus Subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, tuviere un efecto adverso y significativo, y a juicio razonable de

cualquiera de los Intermediarios Colocadores Líderes en México no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el contrato de colocación;

(e) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, en la Bolsa de Valores de Nueva York o en cualquier otro mercado relevante, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por la Emisora en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la Ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos, en México o en otros mercados relevantes, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta Global, o (F) el inicio de cualquier procedimiento legal, administrativo o judicial, o una amenaza fundada por escrito, que afecte o tenga como propósito afectar la validez y eficacia de las resoluciones relativas a la Oferta Global, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D), (E) o (F) anteriores, si en opinión de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

(f) si la inscripción de las Acciones en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado para cotización de las Acciones fuere cancelado por la BMV;

(g) si cualquiera de los Intermediarios Colocadores Líderes en México no pudiere colocar las Acciones objeto de la Oferta como consecuencia de alguna prohibición prevista en la legislación o disposiciones aplicables o por orden de una autoridad competente;

(h) si los Intermediarios Colocadores Internacionales dieran por terminado el contrato de colocación internacional;

(i) si la Emisora no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, los títulos que evidencien las Acciones objeto de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas;

(j) si la Emisora incumple con los términos del contrato de colocación de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la Oferta en México, y

(k) en caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte a la Emisora o a cualesquiera de sus Subsidiarias.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán dispensar o renunciar cualquiera de las condiciones anteriores sin que se pierda su derecho respecto de las mismas en adelante; el hecho de que los Intermediarios Colocadores Líderes en México renuncien a alguna condición, no significa que han renunciado a alguna otra. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México se reservan el derecho de dar por terminada la Oferta en México si se presenta cualquiera de las condiciones antes mencionadas, en cuyo caso, los Intermediarios Colocadores Líderes en México darán un aviso en este sentido, o bien respecto a la renuncia de dichas condiciones, a la Emisora. En caso de terminación de la Oferta en México, las personas que participen en la misma no tendrán derecho alguno de reclamación en contra de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, con motivo de dicha terminación. En caso de terminación de la Oferta en México porque se actualice cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta, se darán por terminadas también, en forma automática y sin necesidad de aviso alguno, las solicitudes y órdenes de compra de todos los participantes en la misma.

### *Sobreasignación*

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México una opción para adquirir hasta [\*] Acciones adicionales y a los Intermediarios Colocadores Internacionales una opción para adquirir hasta [\*] Acciones adicionales, las cuales representan, en conjunto, el 15% del monto total de las Acciones objeto de la Oferta Global, para cubrir las asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta Global por los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales. La Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional estarán vigentes durante un plazo de 30 días contados a partir de la fecha de determinación de determinación del precio y podrán ejercerse en una sola ocasión. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México, a través de [\*], y los Intermediarios Colocadores Internacionales, a través de [\*], podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, pudiendo ejercerse una pero no la otra, y total o parcialmente, a un precio igual al precio de colocación.

Con base en lo anterior, [\*], actuando por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, podrá llevar a cabo asignaciones en exceso para atender la demanda adicional de inversionistas de la Oferta en México, usando para ello Acciones que, en su caso, haya obtenido en préstamo de uno o varios accionistas de la Emisora conforme a las disposiciones aplicables.

En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México colocarán la totalidad de las Acciones en la Oferta en México (incluyendo hasta un número de Acciones igual al número de Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, con Acciones que hubieren obtenido en préstamo), mismas que serán liquidadas a la Emisora (i) en la Fecha de Liquidación, respecto de las Acciones inicialmente colocadas, y (ii) respecto de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, en su caso, que hubieren sido adquiridas como consecuencia del ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, en cualquier fecha que ocurra 3 días hábiles después de la fecha de ejercicio de dicha Opción de Sobreasignación en México, que deberá ocurrir a más tardar 30 días naturales contados a partir de la fecha de celebración del contrato de colocación. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México, a través de [\*], mantendrán en su posesión los fondos resultantes de la colocación de Acciones hasta en un número igual a las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, recibidos en la Fecha de Liquidación, de ser el caso, y podrán usarlos para llevar a cabo operaciones de estabilización.

A más tardar 30 días naturales después de la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México, a través de [\*], liquidarán el préstamo que se haya contratado conforme a la legislación aplicable para cubrir asignaciones en exceso, con Acciones adquiridas por [\*], como resultado de la realización de operaciones de estabilización, o con Acciones adquiridas como resultado del ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, o con una combinación de Acciones obtenidas como consecuencia de la realización de las operaciones de estabilización y del ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México.

### *Estabilización*

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de las Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de las Acciones, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales, conforme a su criterio y bajo su responsabilidad exclusiva, podrán, pero no estarán obligados a, llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días contados a partir de la Fecha de Registro en BMV, conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo coordinadamente y conforme a lo previsto por la legislación mexicana.

En caso de iniciar operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores Líderes en México, a través de [\*], y los Intermediarios Colocadores Internacionales, a través de [\*], estarán facultados para interrumpirlas o discontinuarlas en cualquier momento.

### *Agente de sobreasignación y estabilización*

[\*] actuará como agente para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación en México y [\*] actuará como agente para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación Internacional. Así mismo, será [\*] quien actúe como agente para las operaciones de estabilización, en coordinación con [\*]. [\*] informará en su momento a la CNBV y a la BMV si se ejercen o no las Opciones de Sobreasignación, así como si se realizan o no las referidas operaciones de estabilización, según resulte aplicable.

### *Restricciones de venta de Acciones de ciertos tenedores*

De acuerdo con el contrato de colocación respectivo, la Emisora y nuestros Accionistas Principales se han obligado a: (i) que durante el periodo comprendido entre la fecha del contrato de colocación y la fecha que ocurra 180 días naturales contados a partir de la fecha del contrato de colocación, no podrán ofrecer, vender, obligarse a vender, o de otra manera enajenar, o transmitir, o divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o disponer, o de celebrar cualquier operación de cobertura (*swaps*, operaciones de cobertura (*hedges*) u operaciones similares), sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México salvo por ciertas excepciones; y (ii) no llevar a cabo y hacer que sus subsidiarias, no lleven a cabo, directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por la Emisora (incluyendo las Acciones).

**d) GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA**

La Compañía estima que el importe total de los gastos en que incurrirá con motivo de la Oferta Global ascenderá a aproximadamente Ps.[\*], sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, y Ps.[\*], considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación. Dichos gastos se cubrirán con los recursos que se obtengan con motivo de la Oferta Global y consisten principalmente en lo siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>Sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación</b>	<b>Considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación</b>
	<b>Monto en Ps.</b>	
Derechos por estudio y trámite de la CNBV <sup>(2)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Cuota por estudio técnico de la BMV <sup>(1)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Derechos de inscripción en el RNV <sup>(2)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Cuota por el listado en la BMV <sup>(1)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Descuentos y comisiones por intermediación, colocación y estructuración en México: <sup>(1)</sup> .....		
BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ....	Ps.[*]	Ps.[*]
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa. ....	Ps.[*]	Ps.[*]
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex. ....	Ps.[*]	Ps.[*]
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.....	Ps.[*]	Ps.[*]
Descuentos y comisiones por intermediación y colocación en el extranjero: <sup>(2)</sup> .....		
Banco BTG Pactual S.A.-Cayman Branch .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Citigroup Global Markets Incorporated. ....	Ps.[*]	Ps.[*]
HSBC Securities (USA) Inc.....	Ps.[*]	Ps.[*]
Honorarios y gastos de asesores legales externos:.....		
Honorarios y gastos de Greenberg Traurig, S.C. <sup>(1)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Honorarios y gastos de asesores de los Intermediarios Colocadores Líderes en México (Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C.) <sup>(1)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Honorarios y gastos de Paul Hastings LLP <sup>(2)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Honorarios y gastos de asesores de los Intermediarios Colocadores Internacionales (Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP) <sup>(2)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Honorarios y gastos de los auditores externos <sup>(1)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Gastos por impresión y publicación de documentos <sup>(1)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
Gastos de promoción y encuentros bursátiles <sup>(1)</sup> .....	Ps.[*]	Ps.[*]
<b>Total</b> .....	<b>Ps.[*]</b>	<b>Ps.[*]</b>

<sup>(1)</sup> Incluyendo IVA.

<sup>(2)</sup> No causan IVA.

El total de los gastos relacionados con la Oferta Global es de aproximadamente Ps.[\*]. Los gastos correspondientes a la Oferta en México ascienden a Ps.[\*] y los correspondientes a la Oferta Internacional ascienden a Ps.[\*], sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación.

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

La siguiente tabla muestra el efectivo y equivalentes de efectivo, así como la capitalización histórica de la Compañía al 30 de junio de 2017, sobre una base combinada y consolidada, y ajustada para reflejar la recepción y el uso de los recursos netos de aproximadamente Ps.[\*] derivados de la venta de las Acciones ofrecidas por la Compañía para su suscripción y pago a través de la Oferta Global, después de deducir los descuentos, las comisiones y otros gastos, así como asumiendo la compra de los CKDs PLANICK12, que no se ejerzan las Opciones de Sobreasignación por los Intermediarios Colocadores y un precio de Ps.[\*] por Acción (que representa la media aritmética del rango de precio indicado en la portada de este Prospecto). Los inversionistas deben leer esta tabla en conjunto con la información incluida en la sección titulada “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación” y los Estados Financieros que se incluyen en este Prospecto.

	Al 30 de junio de 2017	
	Histórica	Ajustada
	(miles de Pesos)	
Efectivo y equivalentes de efectivo <sup>(1) (2)</sup> .....	357,396	
Activos financieros mantenidos para negociar .....	-	
<b>Deuda:</b>		
Deuda bursátil .....	-	
Préstamos bancarios .....		
Deuda a corto plazo .....	-	
Porción circulante de la deuda a largo plazo .....	2,075,557	
Total deuda a largo plazo, excluyendo la porción actual .....	3,691,110	
Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes .....	1,310,697	
<b>Deuda total</b> .....	<b>7,077,364</b>	
<b>Capital contable</b> .....		
Capital Social y capital adicional aportado <sup>(3)</sup> .....	4,251,172	
Utilidades retenidas .....	497,005	
Total del capital contable .....	4,748,177	
<b>Capitalización total</b> .....	<b>4,748,177</b>	

<sup>(1)</sup> El monto de efectivo y equivalentes de efectivo resulta de añadir al monto histórico, el monto de efectivo obtenido de la Oferta Global equivalente a aproximadamente Ps.[\*] después de deducir los descuentos, las comisiones y otros gastos estimados, así como la compra de los CKDs PLANICK12.

<sup>(2)</sup> En caso de que no compremos los CKDs PLANICK12, el monto de efectivo se incrementará en consecuencia.

<sup>(3)</sup> Las cantidades históricas y ajustadas no son comparables porque el capital histórico está basado en un agregado de varias estructuras de capital distintas sobre una base combinada, mientras que el capital se presenta de forma consolidada.

*Estructura del capital social:*

<i>Antes de la Oferta Global</i> .....	Capital suscrito y pagado:	Ps.3,566,872,044.488260
	Capital fijo .....	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable .....	Ps.3,122,656,864.296410
	Capital social autorizado:	Ps.8,281,053,800.390310
	Capital fijo .....	Ps.444,215,180.191851
	Capital variable .....	Ps.7,836,838,620.198460
	Acciones en circulación:	317,827,903
	Acciones del capital fijo .....	39,582,014
	Acciones del capital variable .....	278,245,889
	Acciones en circulación del capital social autorizado:	698,305,393
	Acciones del capital fijo .....	39,582,014
	Acciones del capital variable .....	658,723,379



*Después de la Oferta Global (sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación) .....*

Capital suscrito y pagado:	Ps.[*]
Capital fijo .....	Ps.[*]
Capital variable.....	Ps.[*]
Capital social autorizado:	Ps.[*]
Capital fijo .....	Ps.[*]
Capital variable.....	Ps.[*]
Acciones en circulación:	[*]
Acciones del capital fijo .....	[*]
Acciones del capital variable .....	[*]
Acciones en circulación del capital social autorizado:	[*]
Acciones del capital fijo .....	[*]
Acciones del capital variable .....	[*]

Inmediatamente después de la Oferta Global, el capital social suscrito y pagado de la Compañía estará representado por un total de [\*] Acciones, equivalentes al 100.0% del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

*Después de la Oferta Global (considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación) .....*

Capital suscrito y pagado:	Ps.[*]
Capital fijo .....	Ps.[*]
Capital variable.....	Ps.[*]
Capital social autorizado:	Ps.[*]
Capital fijo .....	Ps.[*]
Capital variable.....	Ps.[*]
Acciones en circulación:	[*]
Acciones del capital fijo .....	[*]
Acciones del capital variable .....	[*]
Acciones en circulación del capital social autorizado:	[*]
Acciones del capital fijo .....	[*]
Acciones del capital variable .....	[*]

Inmediatamente después de la Oferta Global, el capital social suscrito y pagado de la Compañía estará representado por un total de [\*] Acciones, equivalentes al 100.0% del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

**f) NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA**

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

**Accionistas Principales involucrados en la administración de la Compañía:**

Eduardo Bross Tatz  
Elliott Mark Bross Umann  
Benjamín Asher Bross Umann  
Southern Cross Group, a través de los señores consejeros  
Marcos Alfredo Mulcahy y César Pérez Barnés.

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

BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Intermediarios Colocadores Líderes en México
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.	
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.	
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.	

Banco BTG Pactual S.A.-Cayman Branch	Intermediarios Colocadores Internacionales
Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated	
Citigroup Global Markets Incorporated	
HSBC Securities (USA) Inc.	

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Auditor Externo de la Compañía
---------------------------	--------------------------------

Greenberg Traurig, S.C.	Asesor legal externo de la Compañía
-------------------------	-------------------------------------

Ritch Mueller, Heather y Nicolau, S.C.	Asesor legal externo de los Intermediarios Colocadores
--	--

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

La persona encargada de las relaciones con inversionistas por parte de la Compañía es [\*], quien está disponible en las oficinas de la Compañía ubicadas en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México, México, al teléfono (55) 9177-0870 y dirección de correo electrónico [\*].

## g) DILUCIÓN

A continuación se detalla el efecto dilutivo en monto y porcentaje de la Oferta Global, calculado conforme lo requiere la Circular Única de Emisoras, que resulta de la diferencia entre el precio de colocación y el valor en libros por acción, tomando como referencia los últimos Estados Financieros de Planigrupo al 30 de junio de 2017. De igual modo, se proporciona el efecto dilutivo en la utilidad y en el valor en libros por acción con motivo de las acciones que serán puestas en circulación en la Oferta Global, sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación.

Al 30 de junio de 2017, el valor tangible neto en libros fue de Ps.[\*] por Acción (considerando [\*] Acciones en circulación). El valor tangible neto por Acción representa nuestro valor en libros considerando nuestro capital contable dividido entre el número de Acciones en circulación.

El valor tangible neto en libros por Acción al 30 de junio de 2017 se incrementaría a Ps.[\*] por Acción (asumiendo [\*] Acciones en circulación), considerando la colocación de [\*] Acciones, incluyendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Global:

- al precio de colocación por Acción de Ps.[\*] (que representa la media aritmética del rango de precio indicado en la portada de este Prospecto), y
- después de deducir los descuentos y las comisiones de intermediación, y los gastos estimados asociados con la Oferta Global, la totalidad de los cuales serán pagados por la Emisora.

Este importe representa un aumento inmediato para nuestros accionistas de Ps.[\*] en el valor tangible neto en libros por Acción después de dar efecto a la colocación de [\*] Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Global al precio de colocación de Ps.[\*].

La siguiente tabla muestra la dilución en nuestro valor neto en libros suponiendo el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación por los Intermediarios Colocadores:

	<b>Por Acción</b>
Precio de colocación	Ps.[*]
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta Global	Ps.[*]
Incremento en el valor tangible neto en libros atribuible a la colocación de las Acciones	Ps.[*]
Valor tangible neto en libros ajustado después de la Oferta Global	Ps.[*]
Dilución en el valor tangible neto en libros para los compradores	Ps.[*]

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

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

La información incluida en la tabla anterior es únicamente para efectos ilustrativos y, una vez que se haya completado la Oferta Global, se ajustará en función del precio de oferta inicial que corresponda y de otros términos de la Oferta Global al establecer el precio.

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

## **h) INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES**

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

### **Acciones de la Compañía**

Antes de la Oferta Inicial las acciones de la Compañía no se encontraban listadas en ningún mercado o bolsa de valores, en México, los Estados Unidos, o algún otro país. A la fecha del presente Prospecto, el 100.0% de las acciones de la Compañía se encuentra inscritas en el RNV, listadas en la BMV y cotizan bajo la clave de pizarra “PLAN1”.

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

### **Cotización en la BMV**

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

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

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

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

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

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

La LMV incluye exenciones de colocación según las cuales los valores extranjeros pueden ser vendidos a inversionistas institucionales y calificados sin ser inscritos en el RNV.

### **Regulación del mercado y estándares para el registro de valores**

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

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

### **Ley del Mercado de Valores**

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

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

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

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

en términos del artículo 155 de la LGSM. En caso de que se nombren consejeros provisionales, la asamblea de accionistas siguiente a dicho evento deberá ratificar los nombramientos o designar a los consejeros sustitutos.

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

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

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

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

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

La LMV establece que toda emisora debe contar con uno o más comités responsables de las funciones de auditoría y prácticas societarias. Estos comités deben estar integrados por cuando menos tres miembros designados por el consejo de administración, todos los cuales deben ser independientes (con la excepción de que tratándose de

emisoras controladas por una persona o grupo de personas que tengan el 50.0% o más del capital social, será suficiente que la mayoría de los miembros del comité de prácticas societarias sean consejeros independientes).

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

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

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

#### *Protecciones a los accionistas minoritarios*

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

#### *Acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto*

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

#### *Revelación de la existencia de convenios de accionistas*

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



emisora, (ii) no serán oponibles a la emisora y su incumplimiento no afectará la validez del voto en las asambleas de accionistas, y (iii) sólo serán eficaces entre las partes una vez que se hayan revelado al público inversionista.

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

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

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

### **Requisitos para obtener y mantener la inscripción y el listado**

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

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

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

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

### **Ofertas públicas de compra**

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

(aunque en algunas circunstancias la CNBV puede autorizar que se lleve a cabo una oferta por menos de dicho 100.0%).

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

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

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

### **Obligaciones de entrega de información**

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Además, las emisoras están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

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

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

dichos eventos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV sobre los requerimientos que efectúe.

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

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

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

### **Suspensión de la cotización**

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

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

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

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

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

opcionales e instrumentos financieros derivados que tengan como subyacente acciones emitidas por la entidad a la que pertenezca dicha información;

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

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

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

#### **Disposiciones tendientes a impedir la adquisición del control de las emisoras**

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

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

**i) FORMADOR DE MERCADO**

A la fecha, la Compañía no tiene celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de Formación de Mercado respecto de las Acciones. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será oportunamente informado al público inversionista.

### 3) LA EMISORA

#### a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

##### **Nuestra Historia**

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

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

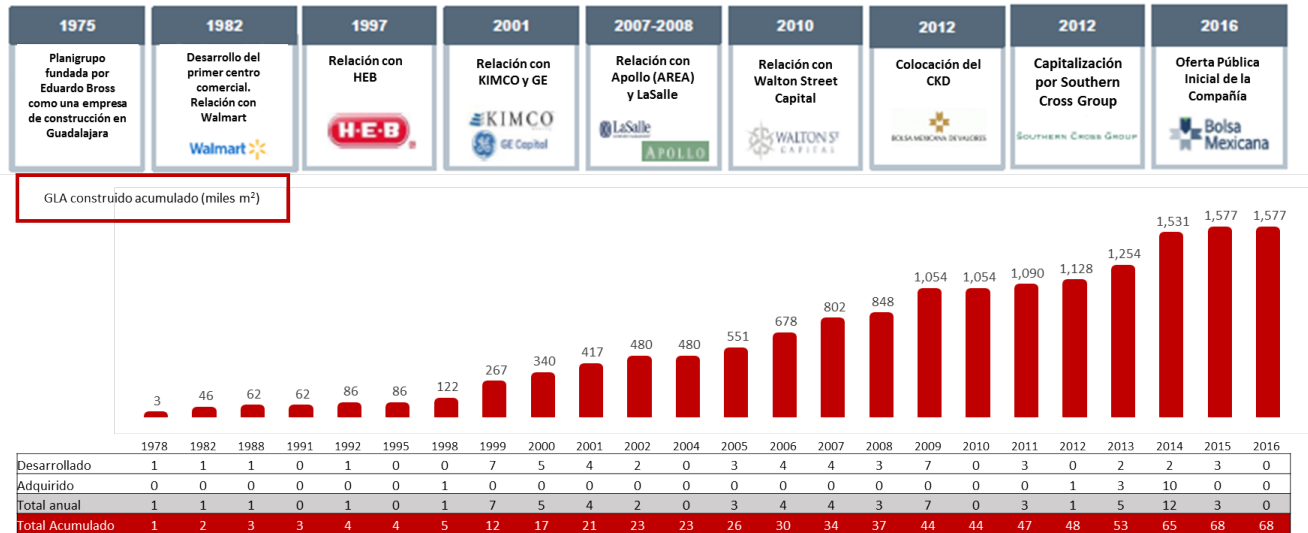
La experiencia adquirida por Planigrupo desde sus inicios fue una pieza clave para que en 1997, la cadena de supermercados HEB la eligiera como su desarrollador para ingresar al mercado mexicano. En el año 2001, se formalizó la relación entre Kimco Realty Corporation (quien se asoció con GE Capital Real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

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

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

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

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



### Información Corporativa

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

### Plataforma Integral de Desarrollo

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

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

- *Desarrollo*

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

- cuando el área de búsqueda encuentra un terreno que cuente con características que pudieran interesarles a una o más tiendas ancla;
- cuando una tienda ancla solicita a Planigrupo el desarrollo de un centro comercial en un terreno específico;

- c) cuando un ancla solicita a Planigrupo buscar e identificar un terreno con ciertas características; y
- d) cuando los propietarios de los terrenos se acercan a Planigrupo a fin de ofrecer sus propiedades para el desarrollo de centros comerciales. En estos casos, Planigrupo presenta estas posibilidades a las potenciales anclas, para determinar la viabilidad de un proyecto.

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

- *Diseño*

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

- *Construcción*

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

- *Comercialización*

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

- *Administración de las propiedades*

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

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



## **Proceso de búsqueda y selección de proyectos**

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

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

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

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

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

## **Contratos de arrendamiento con tiendas ancla**

Los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con tiendas ancla respecto de nuestras propiedades, generalmente tienen una vigencia inicial de entre 5 y 10 años y dan al arrendatario la opción de renovar dichos contratos por al menos un periodo adicional de duración similar, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. El plazo inicial promedio ponderado por GLA de los contratos de arrendamiento vigentes al 30 de junio de 2017 con nuestras tiendas ancla es de 18.1 años y con todos nuestros arrendatarios es de 12.5 años. A esa misma fecha, el plazo promedio ponderado restante por GLA de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla era de 9.9 años y con todos nuestros arrendatarios era de 1.9 años.

Al 30 de junio de 2017, aproximadamente el 87.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y 12.3% en dólares. Las rentas son generalmente pagaderas en forma mensual, y se ajustan anualmente conforme al INPC en México o, en el caso de los contratos con rentas denominadas en dólares, conforme al CPI de Estados Unidos, o con base en una tasa acordada en el contrato. En general, dichos contratos prevén que nosotros somos responsables de realizar el mantenimiento estructural y responder por los vicios ocultos de los inmuebles arrendados.

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

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

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

Todos nuestros contratos de arrendamiento se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2017, la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios de tiendas ancla, otorgaban al arrendatario de una tienda ancla la opción para adquirir el espacio arrendado ante una potencial venta del centro comercial. Este derecho está sujeto a ciertas excepciones.

### **Cobranza de rentas**

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

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

La mayoría de los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados establecen que el pago de la renta debe hacerse en los primeros 10 días de cada mes calendario. El proceso de cobranza y la supervisión del pago puntual de las rentas se llevan a cabo de manera centralizada. Adicionalmente, contamos con una oficina de administración en cada uno de los centros comerciales que administramos, lo que nos permite mantener una relación cercana con cada

uno de nuestros arrendatarios. Monitoreamos de cerca todas las cuentas por cobrar de arrendamientos con más de 30 días pero menos de 90 días de vencimiento y adoptamos todas las medidas necesarias para cobrarlas. Al 30 de junio de 2017, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, netas de reservas de cuentas incobrables con más de 60 días de vencimiento pero menos de 90 días, representaban el 0.3% y 0.2% de nuestros ingresos por arrendamiento y del total del activo circulante, respectivamente, mientras que aquéllas con más de 90 días de vencimiento representaban el 0.3% y 0.2% de nuestros ingresos por arrendamiento y del total del activo circulante, respectivamente. Al 30 de junio de 2017 la cartera vencida total antes de reservas con más de 60 días de antigüedad representaba el 3.6% de nuestros ingresos por arrendamiento y el 2.6% del total del activo circulante.

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

## **Seguros**

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

## **Diversificación Geográfica**

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

## **Competencia**

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

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

## **b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

### **(i) Actividad principal**

#### **Información General**

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 41 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la [adquisición y desarrollo de 68 centros comerciales]. Tenemos participaciones controladoras en 31 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México; 32 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en construcción. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México, se estima que nuestros 32 centros comerciales en operación tienen un GLA Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras propiedades en construcción y en remodelación esperamos incrementar nuestro GLA Total a aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup>; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del [60.0]% de nuestro GLA está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, salas de cine, comida y restaurantes, entre otros. Al 30 de junio de 2017, nuestro portafolio estaba arrendado en un 94%, contábamos con más de 2,200 locales arrendados y aproximadamente 1,900 contratos de arrendamiento, distribuidos entre 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 nuestra oferta comercial. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir a la clase media en México.

Asimismo, somos una empresa verticalmente integrada y una propietaria de bienes raíces con una administración internalizada, enfocada en el crecimiento de nuestro negocio ya sea a través del desarrollo de nuevos centros comerciales o aprovechando oportunidades para adquirir nuevas propiedades. Hemos invertido en una plataforma sólida que creemos nos permitirá continuar con un crecimiento sostenido, mediante la operación y administración eficiente de nuestro portafolio con inversiones adicionales marginales, a través del incremento de nuestro apalancamiento operacional y la expansión de nuestros márgenes. Hemos desarrollado y/o adquirido un total de 32 propiedades comerciales en los últimos 5 años, con lo que creemos que podemos crecer a un ritmo mayor en los próximos 3-5 años, esto basado en un conocimiento profundo del mercado, aunado a relaciones comerciales sólidas con nuestros principales arrendatarios.

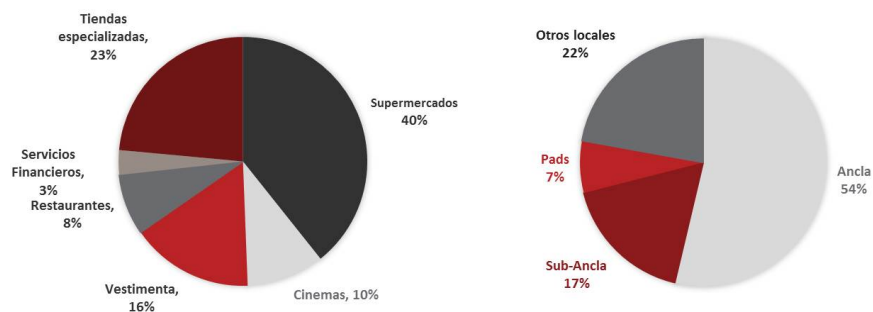
El siguiente mapa destaca nuestras propiedades en operación y las propiedades en construcción, ubicadas en 18 estados en México:



Al 30 de junio de 2017, éramos propietarios de una participación de control respecto de 31 propiedades y manteníamos participaciones no controladoras en 3 propiedades adicionales, todas las cuales operamos. De estas 34 propiedades, 32 están en operación (incluyendo una propiedad que actualmente se encuentra en proceso de remodelación) y dos en etapa de construcción. De nuestras 32 propiedades en operación, 30 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y dos son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 15,000 y 35,000 m<sup>2</sup>. Nuestros centros comerciales se enfocan a los segmentos de mercado C- y C (como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 54.0% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores de 5 a 10 años, proporcionando una mayor predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo.

### División del GLA por tipo de local y de negocio

(Como % de GLA Ocupado)



Durante nuestros más de 41 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios de alta calidad crediticia, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios atraen a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo básicos, tales como alimentos y bienes de consumo, mismos que generalmente resisten las desaceleraciones del mercado. De los 32 centros comerciales en operación, 20 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 6 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 13 centros comerciales en operación, y complejos Cinépolis en 9 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, The Home Depot, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's, Starbucks y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% de nuestro GLA Total o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera y Sam's), los cuales representan el 25.4% y 18.5% de nuestro GLA Total e ingresos, respectivamente.

Durante nuestros más de 41 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables. Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 68 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.5 millones de m<sup>2</sup> de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 30 años con Walmart. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 41 años de historia, en ciertos casos, hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con nuestros arrendatarios ancla clave. Nuestro promedio de ocupación al 30 de junio de 2017, incluyendo las propiedades en remodelación era de entre 93.4% y 93.9% sin incluir las propiedades en remodelación.

Al 30 de junio de 2017, aproximadamente 87.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y 12.3% estaban denominados en dólares, mientras que a esa misma fecha no contábamos con deuda denominada en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, y con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios ancla es de 5 a 10 años, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 30 de junio de 2017, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 9.9 con nuestras tiendas ancla y de 2.8 años para nuestros arrendatarios que no son ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 6.6 años.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario combinado para cada propiedad:

Al y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017											
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	160	51,989	6.7%	87%	35,248,555	6.3%	26,405,694
Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	130	34,446	4.5%	98%	45,086,096	8.0%	35,298,954
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo 2013	115	35,850	4.6%	97%	33,732,765	6.0%	25,404,852
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	207	37,605	4.9%	97%	38,484,919	6.8%	28,286,201
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	115	29,595	3.8%	82%	22,042,576	3.9%	13,870,582
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	111	41,889	5.4%	99%	30,736,533	5.5%	25,374,057
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	116	26,643	3.5%	88%	33,678,737	6.0%	25,818,126
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	88	27,332	3.5%	99%	28,200,245	5.0%	23,645,513
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	151	40,960	5.3%	92%	32,890,227	5.8%	25,736,866
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	83	16,494	2.1%	93%	23,037,846	4.1%	17,646,797
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	133	27,767	3.6%	82%	20,385,783	3.6%	14,962,221
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	113	26,191	3.4%	99%	24,403,233	4.3%	18,967,869
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	51	17,180	2.3%	93%	16,578,240	2.9%	13,020,258
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	87	17,298	2.2%	95%	16,147,754	2.9%	11,548,536
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	73	22,439	2.9%	93%	12,946,714	2.3%	9,482,717
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	83	16,480	2.1%	90%	14,128,071	2.5%	9,545,538
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2007	mayo 2013	108	18,541	2.4%	81%	10,518,599	1.9%	7,304,932
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo 2013	88	26,347	3.4%	100%	30,104,290	5.3%	23,913,250
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	31	7,473	1.0%	91%	6,226,745	1.1%	4,371,091
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	65	15,577	2.0%	81%	6,807,397	1.2%	4,574,844
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	16	16,271	2.1%	100%	5,362,760	1.0%	4,184,437
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	1	9,891	1.3%	100%	9,619,865	1.7%	9,187,515
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	1	9,939	1.3%	100%	5,346,262	0.9%	5,127,896
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo 2013	17	10,747	1.4%	99%	9,681,539	1.7%	7,689,591
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	12	10,745	1.4%	92%	5,359,128	1.0%	4,532,972
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>(3)</sup>	Coahuila	2008	2008	diciembre 2008	69	15,583	2.0%	91%	8,949,017	1.6%	6,403,116
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto 2014	34	12,212	1.6%	98%	10,704,191	1.9%	8,343,691
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo 2015	44	13,077	1.7%	82%	9,447,585	1.7%	6,588,534
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre 2014	60	19,010	2.5%	95%	17,530,650	3.1%	14,189,555
Paseo Hipódromo <sup>(1)</sup>	Edo. México	2014	N/A	noviembre 2014	26	7,459	1.0%	N/A	N/A	N/A	N/A
Urban Village en Garza Sada <sup>(1)</sup>	Nuevo León	2015	N/A	septiembre 2015	56	26,462	3.4%	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL CONTROLADORAS</b>					<b>2,444</b>	<b>689,492</b>	<b>89.4%</b>	<b>92%</b>	<b>563,386,322</b>	<b>100%</b>	<b>431,426,203</b>

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

(2) Propiedades en inversión a costo histórico.

(3) Adquirimos una participación del 90.0% en Plaza Bella Ramos Arizpe en septiembre de 2016 y a partir de esta fecha somos titulares del 100.0%.

Al y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017  
(Miles de pesos)

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	206	54,872	7.1%	99%	111,694,346	86.0%	94,422,887
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	49	17,511	2.3%	97%	13,120,417	10.1%	10,664,999
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	32	9,029	1.2%	84%	5,089,975	3.9%	3,557,082
<b>TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</b>				<b>287</b>	<b>81,412</b>	<b>10.6%</b>	<b>97.1%</b>	<b>129,904,738<sup>(1)</sup></b>	<b>100.0%</b>	<b>108,644,968</b>

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

Adicionalmente, teníamos una participación no controladora y administrábamos los siguientes centros comerciales al 30 de junio de 2017, los cuales tuvieron una utilidad neta total de Ps.142.4 millones por el periodo terminado el 30 de junio de 2017 y una utilidad neta total de Ps.254.4 millones por el periodo terminado el 30 de junio de 2016. Nuestras ganancias correspondientes a participaciones no controladoras en estos centros comerciales fueron de Ps.54.8 millones y Ps.87.1 millones por los mismos periodos, respectivamente. La siguiente tabla resume los resultados financieros atribuibles a nuestra participación de las propiedades respecto de las cuales teníamos participaciones no controladoras por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016:

Propiedad	Estado	Año de apertura	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de participación	Utilidad neta por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (miles de Ps.)	Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)	Utilidad neta por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (miles de Ps.)	Participación en la utilidad neta (miles de Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2007	54,872	40.00%	136,202	54,481	246,368	86,086
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	17,511	5.00%	6,021	301	4,805	382
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>(1)</sup>	Coahuila	2008	15,583	10.00%	-	-	2,591	549
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	9,029	5.00%	178.98	8.949	683	64
<b>TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</b>			<b>96,995</b>	<b>-</b>	<b>142,402</b>	<b>54,791</b>	<b>254,446</b>	<b>87,081</b>

<sup>(1)</sup> Adquirimos una participación del 90.0% en Plaza Bella Ramos Arizpe en septiembre de 2016 y a partir de esta fecha somos titulares del 100.0%.



## **Nuestras Fortalezas Competitivas.**

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

### ***Portafolio diverso y de alta calidad***

Con participaciones en 32 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup>, somos uno de los propietarios más grandes de centros comerciales en México. La ocupación del portafolio de nuestras propiedades en operación al 30 de junio de 2017, era de aproximadamente 94.0%, excluyendo las propiedades en construcción y remodelación. Hemos sido capaces de mantener históricamente un alto nivel de ocupación en nuestras propiedades estabilizadas. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos C- y C (según dichos términos han sido definidos por la AMAI). Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 18 estados dentro de la República mexicana y en 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado, ningún estado o ciudad representa más del 15% del GLA Total. Los mercados en los que operamos han exhibido generalmente tendencias favorables, como un fuerte crecimiento de la población y del ingreso disponible. Esto ha impactado positivamente el consumo y el nivel de tráfico peatonal en nuestros centros comerciales. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad poblacional, así como un alto tráfico peatonal. Por los últimos 12 meses al 30 de junio de 2017, nuestras propiedades consolidadas registraron aproximadamente 121 millones de visitantes; mientras que por el año terminado el 30 de junio de 2016, en relación con las mismas tiendas, el número de visitantes fue de aproximadamente 115 millones, lo que representó un incremento del 5.1%. Desde un punto de vista macroeconómico, los estados en México en los que operamos, representan aproximadamente el [58.6]% del PIB mexicano. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

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

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 30 de junio de 2017, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 71.0% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Cinemex, Cinépolis, Chedraui, Soriana, Home Depot, Office Depot, Coppel y Lowes. Al día de hoy, el 75% de nuestros arrendatarios poseen una alta calidad crediticia.

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

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

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de nueve años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición físicamente y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional. Actualmente tenemos una propiedad bajo remodelación, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), en la que hemos invertido durante el 2015 y al 30 de junio de 2017 aproximadamente Ps.149 millones. Esperamos que estas inversiones nos ayuden a mantener y fortalecer nuestra relación con los arrendatarios actuales.

### ***Plataforma completamente integrada que se alinea con los accionistas y maximiza su valor***

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

Creemos que la administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, en comparación con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 41 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m<sup>2</sup> de GLA. Hemos desarrollado 8 centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo. Creemos que podemos administrar varios centros comerciales adicionales, sin incurrir en costos generales significativos. Adicionalmente, nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

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

En los últimos cinco años, hemos desarrollado o adquirido 33 centros comerciales con un crecimiento en GLA Total promedio del 15.3% por año. Esperamos que el grupo de propiedades que hemos identificado para futuros proyectos también contribuya a un fuerte crecimiento y represente un potencial para la generación estable de flujo de efectivo en el futuro. Actualmente contamos con dos proyectos en desarrollo. El GLA por desarrollar es de aproximadamente 34,000 m<sup>2</sup> y creemos que, sujeto a la finalización exitosa de la etapa de construcción, entre otros factores, dichos proyectos nos ayudarán a generar NOI substancial adicional por año, una vez que se hayan estabilizado. Adicionalmente, hemos firmado contratos con arrendatarios de tiendas ancla para estos dos proyectos que representan el 59.0% del GLA y también esperamos sujeto a la finalización exitosa de la etapa de comercialización, que las propiedades tengan una tasa de ocupación de 86.0% en promedio al momento de la apertura. Esperamos que estos dos proyectos comiencen operaciones en septiembre y octubre de 2017. Los arrendatarios de tiendas ancla que esperamos para estas propiedades incluyen a HEB, Cinemex y Lowe's, entre otros.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodeladas para albergar hasta 40,000 m<sup>2</sup> de expansión en GLA. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

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

### ***Equipo de administración con experiencia e historial establecido***

Nuestra administración incluye nueve funcionarios clave que tienen una experiencia combinada en el negocio de más de 200 años. Creemos que la experiencia de nuestra administración nos ha permitido operar de manera eficiente (con costos y gastos predecibles) para integrar los proyectos adquiridos, capacitar a los nuevos empleados y continuar replicando la experiencia previa en la selección de propiedades, su desarrollo y la celebración de contratos a largo plazo con arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices con alta calidad crediticia.

Nuestros directores y funcionarios han demostrado ser líderes en el mercado inmobiliario comercial en México durante décadas. Eduardo Bross Tatz, fundador y Presidente del Consejo de Administración, tiene más de 47 años de experiencia en el sector. Elliott Mark Bross Umann, nuestro Director General, tiene más de 20 años de experiencia en el sector. Nuestro equipo tiene experiencia probada en todos los aspectos clave del desarrollo y administración comercial, incluyendo: búsqueda y selección de proyectos, adquisición de terrenos y propiedades para el desarrollo, diseño, construcción, obtención de permisos, administración de proyectos, comercialización y negociación de contratos. Por lo tanto, tenemos una amplia experiencia en cada etapa de la cadena de valor de la industria, lo que nos permite tener una perspectiva única de la industria de bienes raíces. Asimismo, nos permite estar al frente en la creación de valor y atender de manera proactiva las necesidades de nuestros clientes y a las circunstancias económicas de la industria de bienes raíces. Nuestros accionistas se benefician en cada etapa de esta cadena de valor en virtud de que todas nuestras propiedades se administran internamente.

Nuestro equipo directivo ha desarrollado colectivamente 51 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 1,136,000 m<sup>2</sup>, actualmente está desarrollando dos propiedades más con un GLA de aproximadamente 34,000 m<sup>2</sup> y además ha adquirido 15 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 407,000 m<sup>2</sup>; con un valor total de aproximadamente Ps.8,500 millones por dichos desarrollos y adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2010, contábamos con 25 propiedades en administración con 700,000 m<sup>2</sup> de GLA Total, y a la fecha del presente Prospecto, somos propietarios y administramos 31 propiedades, de las cuales dos están en construcción y adicionalmente tenemos participaciones no controladoras y administramos tres propiedades adicionales; con aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup> de GLA Total.

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, tenemos asociaciones exitosas con inversionistas institucionales líderes incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group. Nuestra asociación estratégica con Southern Cross Group continúa hoy en día y esperamos continuar aprovechando su experiencia y conocimiento de inversión en el futuro inmediato.

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

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

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

## **Nuestra Estrategia**

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrado, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar las oportunidades de crecimiento que ofrece la economía mexicana, lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en propiedades y servicio al cliente, mientras mantenemos nuestros sitios como destinos predilectos en las regiones en las que operamos.

### ***Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla***

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

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

### ***Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha***

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

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

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico en México. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas así como resultados de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir en el corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los

sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una penetración de propiedades comerciales baja o mediana, una alta densidad poblacional y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Las inversiones recientemente anunciadas por distintas industrias, como las del sector automotriz en México, se espera que ayuden a impulsar el crecimiento de la población, y generen un incremento en la creación de nuevos empleos y, por ende, un aumento en los ingresos disponibles en esas regiones. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de captar el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

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

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra posición como emisora en el mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para nuestros accionistas en el corto y mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento y a las condiciones prevalecientes en el mercado, pudiéramos tomar en préstamo recursos para consumir potenciales adquisiciones en el futuro, así como utilizar recursos de ofertas de valores subsecuentes para fondear nuestras operaciones o financiar desarrollos y, en su caso, para reducir nuestro endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

### ***Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos***

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

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

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

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

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

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

**(ii) Canales de distribución**

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

**(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

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

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

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

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

**(iv) Principales clientes**

**Nuestros principales clientes**

El éxito de Planigrupo está basado en el profundo conocimiento que nuestro equipo tiene sobre el sector y el constante análisis de las condiciones y tendencias macroeconómicas en México, así como de la búsqueda permanente por entender las necesidades básicas de nuestros arrendatarios y las de aquellos que visitan los centros comerciales. Las plazas que administra Planigrupo están diseñadas para satisfacer las necesidades comerciales de los clientes de nuestros arrendatarios. Generalmente, nuestro objetivo son los segmentos de mercado C- y C, sin embargo, actualmente estamos desarrollando propiedades en los segmentos medio y alto, lo que ha aumentado nuestra experiencia en desarrollar y potencialmente adquirir estos tipos de propiedades en el futuro.

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

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

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

Actualmente mantenemos 20 centros comerciales anclados por algún formato de tienda Walmart, 6 anclados por algún formato de tienda HEB, y a su vez contamos con complejos de salas de cine de Cinemex en 13 centros comerciales en operación y de Cinépolis en 9 centros comerciales en operación. Nuestros clientes incluyen a HEB, Walmart, Chedraui, Soriana, Casa Ley, Cinemex, Cinépolis, Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Famsa, The Home Depot, Office Depot, BBVA Bancomer, HSBC Banco, Santander, Scotiabank, McDonald's y Starbucks, o sus respectivas afiliadas, entre otros. Al 30 de junio de 2017, teníamos más de 2,200 locales arrendados y aproximadamente 1,900 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,150 arrendatarios de los cuales únicamente Walmart, considerando las tiendas bajo todos sus formatos (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera y Sam's Club), representan el 25.4% y 18.5% de nuestro GLA Total e ingresos, respectivamente, y ningún otro arrendatario, de manera individual representa más del 10.0% de nuestro GLA Total e ingresos.

A continuación se encuentra una lista de los principales clientes de Planigrupo en términos de SBA y total de ingresos por arrendamiento al 30 de junio de 2017:

Arrendatario <sup>(1)</sup>	SBA Total <sup>(2)</sup> m <sup>2</sup>	Porcentaje de SBA Total <sup>(2)</sup>	Ingresos por arrendamiento anual (Ps.) <sup>(4)</sup>	Porcentaje del total de ingresos por arrendamiento
Walmart <sup>(3)</sup>	140,738	19.1%	13,663,461	15.1%
HEB	43,574	5.9%	5,279,619	5.8%
Bodega Aurrera <sup>(3)</sup>	38,056	5.2%	2,579,269	2.8%
Home Depot	37,215	5.0%	1,702,871	1.9%
Cinépolis	32,315	4.4%	4,302,735	4.7%
Cinemex	35,777	4.8%	3,069,511	3.4%
Suburbia	21,000	2.8%	2,472,351	2.7%
Famsa	16,557	2.2%	1,948,727	2.1%
Soriana	13,990	1.9%	831,075	0.9%
Coppel	13,034	1.8%	2,065,232	2.3%
Sam's Club	8,939	1.2%	482,640	0.5%
<b>Total</b>	<b>401,195</b>	<b>54.30%</b>	<b>38,397,491</b>	<b>42.20%</b>

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

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

(3) Únicamente formatos de tienda Walmart (excluye Bodega Aurrera y Sam's Club).

(4) Corresponde a la información financiera por el año terminado al 30 de junio de 2017.



## **(v) Legislación aplicable y situación tributaria**

### **General**

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

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

### **Regulación**

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

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

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

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley de Protección Civil de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley General de Asentamientos Humanos;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento;
- Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de Residuos;
- Ley de Expropiación;

- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- Normas Oficiales Mexicanas (“NOMs”).

### ***Arrendamientos***

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

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

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

### ***Reglamentos locales y municipales***

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

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

De conformidad con el artículo 22 de la Ley Federal de Extinción de Dominio, nuestras propiedades pueden ser expropiadas por el gobierno mexicano en caso de que alguno de nuestros arrendatarios esté vinculado con actividades criminales dentro de nuestras propiedades. Aunque algunos de nuestros arrendamientos incluyen declaraciones y garantías respecto de las actividades de nuestros arrendatarios dentro de nuestras propiedades, así como la industria en la cual operan y la marca o nombre comercial que utilizan para llevar a cabo su negocio, aún podemos ser motivo de expropiación por el gobierno mexicano en cualquiera de nuestras propiedades.

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

### ***Legislación Ambiental***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Expropiación***

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

### ***Impuesto Predial***

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

### ***Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles***

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

### ***Impuesto Sobre la Renta***

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

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

### ***Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos***

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

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

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

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

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

**(vi) Recursos humanos**

Al 30 de junio de 2017, la Compañía cuenta con tres subsidiarias, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V., Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V. y Diseño PG, S. de R.L. de C.V. (en las cuales mantenemos prácticamente la totalidad del capital social), a través de las cuales cubrimos nuestras necesidades de personal. En conjunto, dichas subsidiarias agrupan 335 empleados. La Compañía y sus subsidiarias tienen celebrados distintos contratos colectivos con el Sindicato Mexicano de Trabajadores de la Industria del Transporte en General y Construcción de la República Mexicana (CTM). Creemos que mantenemos buenas relaciones con nuestros empleados y los sindicatos antes mencionados.

**(vii) Desempeño ambiental**

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

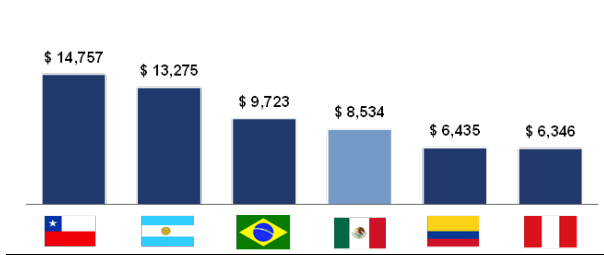
(viii) Información del mercado

Panorama Macroeconómico de México

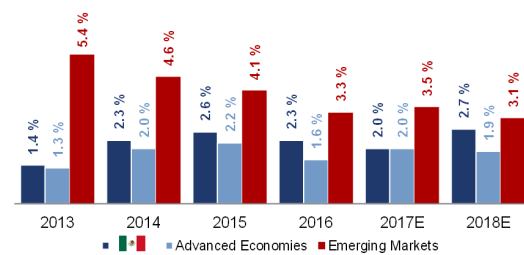
De acuerdo con el Banco Mundial, México es la segunda economía más grande en América Latina y décima quinta en el mundo, con un PIB nominal de 1,046 billones de dólares en el 2016. Durante los últimos años, la economía mexicana ha mantenido una inflación moderada y estable, un prudente manejo de las finanzas públicas al tener un bajo nivel de deuda neta pública 51.9% en el 2016, de acuerdo con estimados del Fondo Monetario Internacional, que se ha traducido en tasas de interés moderadas. “En general, durante el primer trimestre del 2017, la economía real fue bastante resistente al endurecimiento de las políticas internas y al aumento de la incertidumbre interna y externa”, dijo Alberto Ramos en un reporte de Goldman Sachs. “Pero estamos detectando señales cada vez más amplias de que el impulso futuro de la demanda interna se está desacelerando gradualmente.” Las condiciones externas más una fuerte respuesta de una política monetaria en el país, llevaron a una mayor depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense entre mediados de 2015 y finales de 2016. Adicionalmente, de acuerdo con el Banco Mundial, México es el décimo primer país más poblado del mundo con aproximadamente 128 millones de habitantes. México es uno de los países con el mayor número de tratados de libre comercio en todo el mundo, con 12 tratados de libre comercio con 46 países diferentes.

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

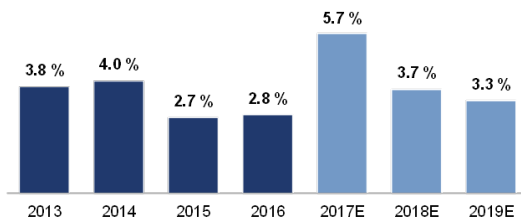
**PIB per-capita estimado 2017**



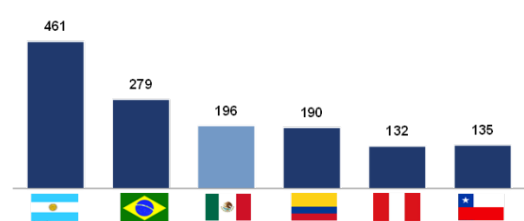
**Crecimiento Real del PIB**



**Inflación Histórica y Estimada**



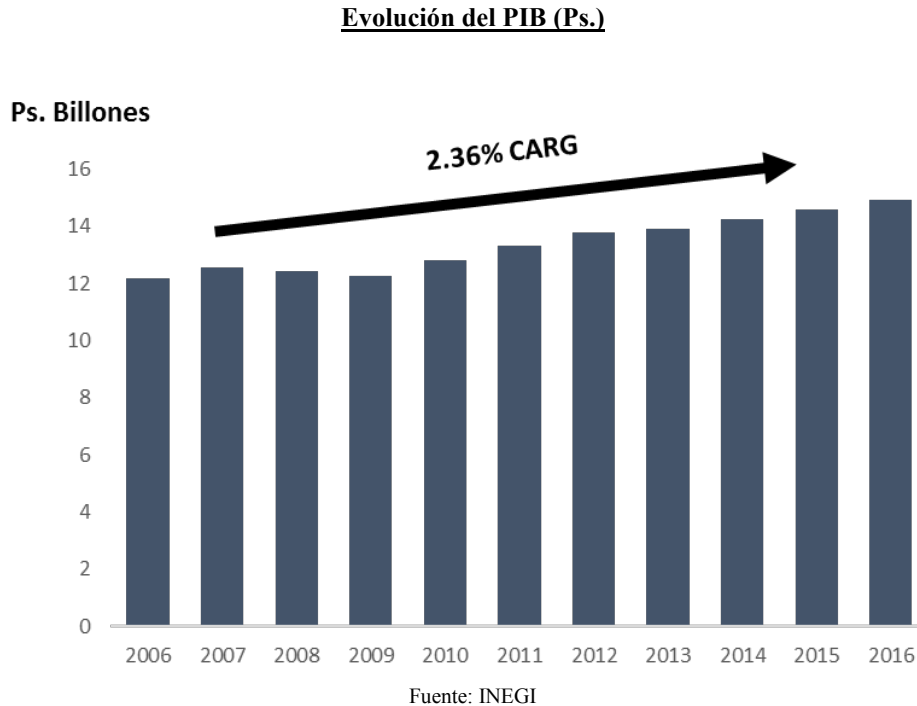
**Índice de Bonos de Mercados Emergentes (bps)**



Fuentes: Bloomberg Concensus y CapIQ al 31 de marzo de 2017

De acuerdo con la Secretaría de Economía de México, aproximadamente el 84.0% de las exportaciones del país en 2015, un componente importante del PIB nacional, fueron destinadas a los Estados Unidos, en consecuencia, la economía mexicana mantiene una estrecha relación con el crecimiento económico de dicho país y se espera que la economía mexicana se beneficie de un aumento en el consumo interno de aquel país.

Durante el 2016, el PIB de México mostró un crecimiento de 2.4% de acuerdo con la siguiente gráfica:



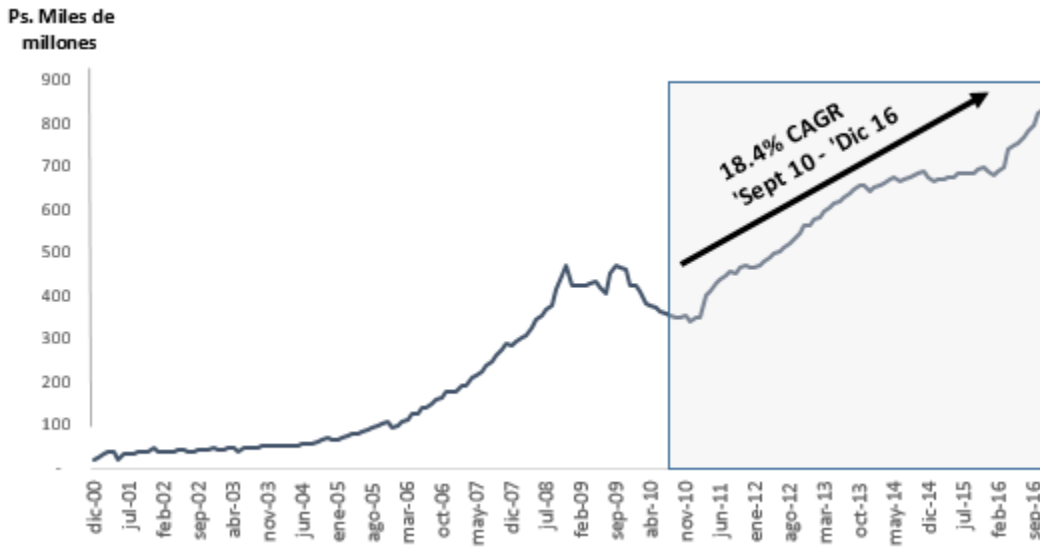
De acuerdo con la ANTAD, durante el año 2015 el Crecimiento Nominal Anual de ventas de minoristas en México fue de 6.7% en tiendas comparables y 10.9% en tiendas totales, mientras que, durante 2016, las ventas incrementaron 6.5% y 9.8% respectivamente.

De acuerdo con cifras de la CNBV, el crédito al consumo ha observado un incremento a una tasa de crecimiento anual compuesto promedio de 17.1% desde octubre de 2010 a diciembre de 2016, lo cual ha contribuido al incremento en las ventas minoristas.



El siguiente diagrama muestra el crecimiento anual del crédito al consumo durante los últimos 10 años y la tasa de crecimiento anual compuesto de septiembre de 2010 al mes de diciembre de 2016.

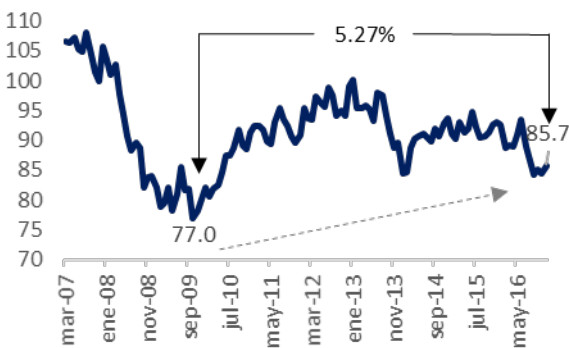
### Crédito al Consumo



Fuente: CNBV

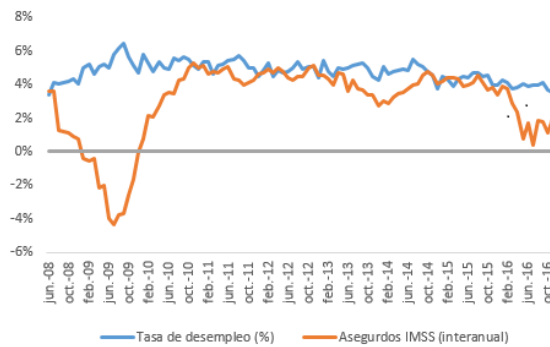
Las siguientes gráficas muestran, por una parte, la evolución del índice de confianza del consumidor en México desde julio de 2013 hasta diciembre 2016, y por el otro, la relación entre la tasa de desempleo en México y el número de personas afiliadas al IMSS por el periodo comprendido entre los meses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

### Índice de Confianza del Consumidor



Fuente: INEGI

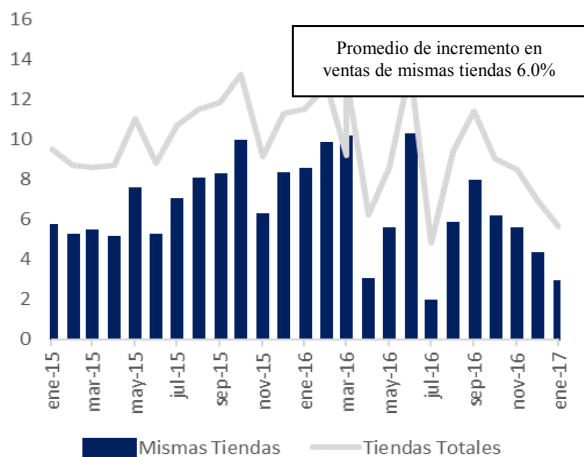
### Tasa de Desempleo y Asegurados del IMSS



Fuente: INEGI

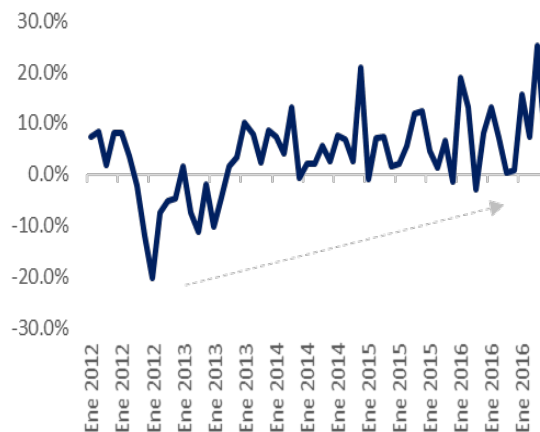
Las gráficas que se muestran a continuación explican el porcentaje de crecimiento promedio en ventas sobre la base de mismas tiendas de comercios minoristas y el crecimiento de las remesas provenientes de Estados Unidos por los periodos que se indican:

### **Ventas Mismas Tiendas de Comercios Minoristas**



Fuente: ANTAD

### **Remesas de Estados Unidos (Crecimiento interanual)**

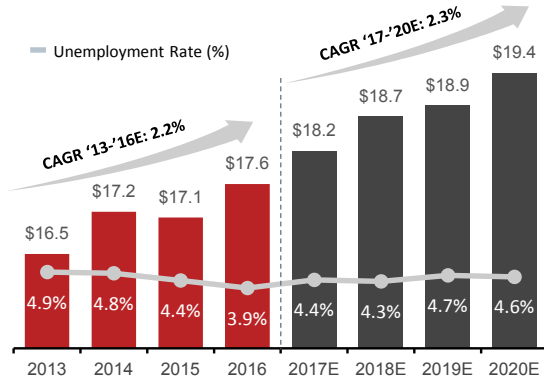


Fuente: Banco de México

Los datos proporcionados por el último censo realizado en 2010 también señalan que México es un país joven, ya que cerca del 50.0% del total de la población tenía menos de 25 años. Esta realidad demográfica presenta una oportunidad en términos de consumo interno ya que se estima que la población joven aumentará la proporción de los trabajadores económicamente activos en los próximos años. De acuerdo con cifras del CONAPO se espera que el número de personas en edad de trabajar en México, es decir, aquellas personas entre 20 a 64 años de edad, aumente de 62 millones en 2010 a aproximadamente 80 millones en 2030.

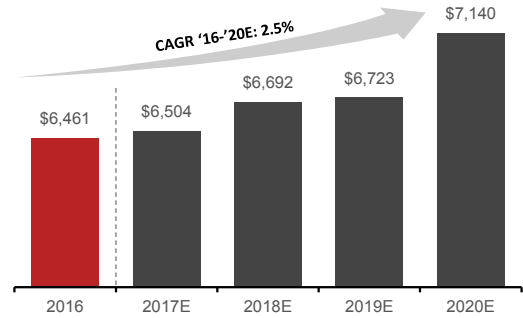
Aunado al aumento estimado en la fuerza laboral y la expansión en el ingreso per cápita, la AMAI predice que para el 2025, aproximadamente el 55.0% de la población se ubicará dentro de la clase socioeconómica clasificada como media, contra aproximadamente el 38.0% en 2010 que conforma dicho grupo socioeconómico, creando así perspectivas favorables para un incremento sostenido en el consumo per cápita. El PIB per cápita muestra una tendencia de crecimiento positiva con un bajo desempleo y espacio para seguir creciendo. En consecuencia, el ingreso disponible también continuará expandiéndose.

**PIB per capita a Paridad de Poder de Compra  
(histórico y proyectado)**



Fuente: EIU

**Ingreso personal disponible (EUAS)**

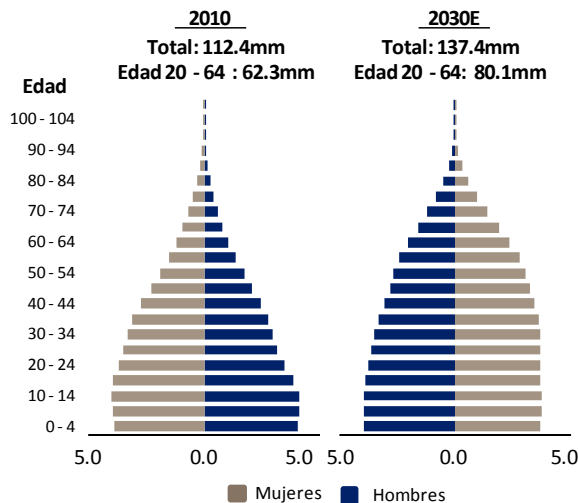


Fuente: EIU

De acuerdo con un reporte de HSBC de julio de 2013 sobre el sector de ventas al detalle, se espera que para el 2030 cerca de 40 millones de personas se integren a la clase media, la cual se espera que crezca de 68 millones a aproximadamente 108 millones representando el 80.0% de la población mexicana, donde para efectos del reporte de HSBC antes mencionado, la clase media se define como el grupo socioeconómico compuesto por aquellos individuos cuyo ingreso absoluto anual excede entre EUAS\$3,000 y EUAS\$15,000 dólares.

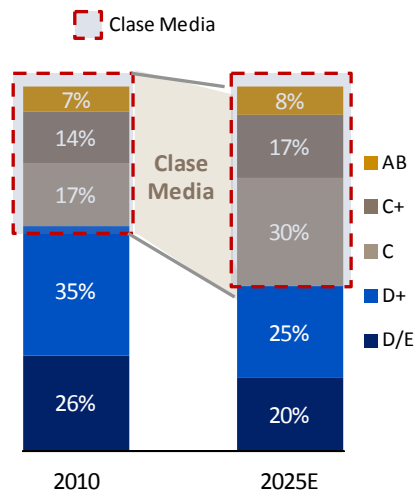
Los siguientes diagramas muestran el número de ciudadanos y su ubicación por edad en el 2010 y el crecimiento estimado para el año 2030, así como la ubicación de la población mexicana por grupo socioeconómico en el 2010 y el pronóstico de crecimiento para el 2025:

**Número de Ciudadanos por Grupo de Edad  
(históricos y proyectados)**



Fuente: CONAPO

**Composición de la Población por Clases Económicas (histórica y proyectada)**



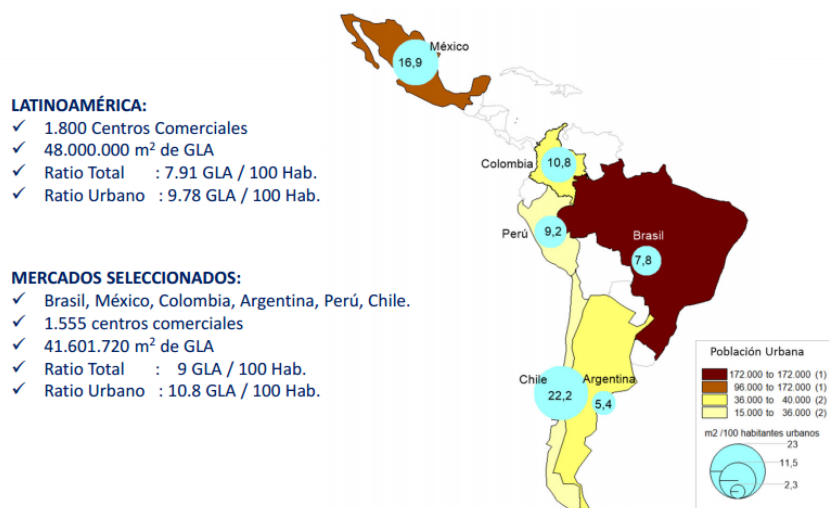
Fuente: AMAI

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

## La Industria de Centros Comerciales en México

De acuerdo con el reporte de 2015 de la Industria de Centros Comerciales en América Latina, preparado por el *International Council of Shopping Centers*, aproximadamente el 76.0% de los habitantes de América Latina, están concentrados en Brasil, México, Colombia, Argentina, Perú y Chile, con un total de 461 millones de personas, de las cuales 84.0% corresponde a población urbana. Estos seis países cerraron el 2014 con 1,555 centros comerciales y una oferta de 41,601,720 m<sup>2</sup> de SBA, lo que representa 87.0% del total de la oferta latinoamericana.

### Oferta comercial en países seleccionados 2014



OFERTA COMERCIAL EN PAÍSES SELECCIONADOS: 2014							
	BRASIL	MÉXICO	COLOMBIA	ARGENTINA	PERÚ	CHILE	TOTAL
Población Total (millones)	201	121	49	42	31	18	461
% de Población Urbana	86%	80%	80%	94%	74%	89%	84%
Población Urbana (millones)	174	96	39	39	23	16	387
Centros Comerciales	511	584	196	114	71	79	1.555
Área Rentable m <sup>2</sup> (millones)	13,5	16,2	4,2	2,1	2,1	3,5	41,6
Ratio Urbano (m <sup>2</sup> / 100 hab)	7,8	16,9	10,8	5,4	9,2	22,2	10,8

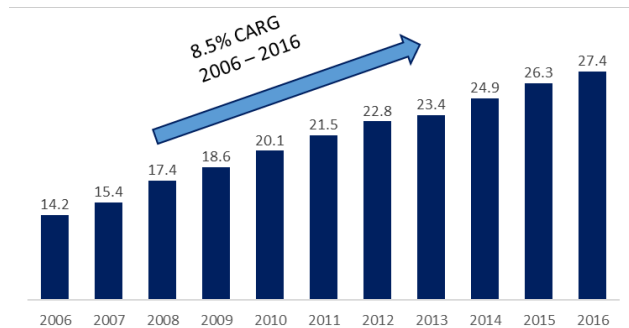
Fuente: ICSC

En el reporte "*Insight Retail 2016*" preparado por CBRE, se estima que al cierre de 2016, México contaba con aproximadamente 21.2 millones de m<sup>2</sup> de SBA, un crecimiento de 5.0% con respecto al 2015. Dicha superficie representa una densidad de 177 m<sup>2</sup> por cada mil habitantes (de acuerdo con la población nacional publicada en la Encuesta Intercensal 2015 realizada por el INEGI), la cual es relativamente baja en comparación con otros países desarrollados como los Estados Unidos de América, Alemania y el promedio en países de la Unión Europea.

De acuerdo con el reporte antes mencionado de CBRE, la SBA en México creció a una tasa del 5.0% durante 2016, un incremento superior al 4.5% observado en 2015. De acuerdo con las cifras publicadas por la ANTAD, el crecimiento nacional en la SBA se atribuyó a una inversión de Ps.3,000 millones y la SBA nacional ha mostrado un crecimiento anual promedio de 8.0% desde 1993.

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

**Evolución de Superficie de Ventas en México (millones de m<sup>2</sup>)**

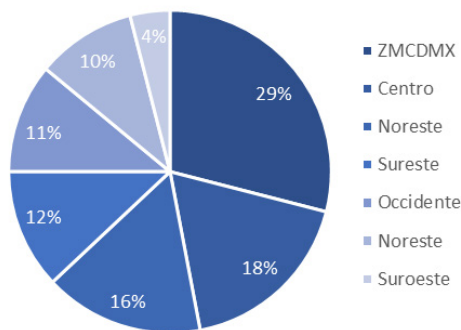


Fuente: ANTAD

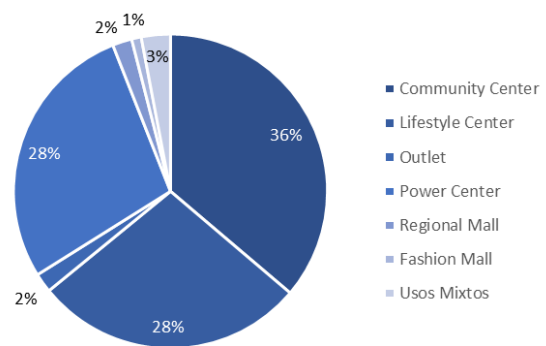
A diciembre de 2016, aproximadamente el 50.0% del inventario nuevo de centros comerciales estaba concentrado en las grandes zonas metropolitanas de la Ciudad de México, y Monterrey de acuerdo con el reporte “*Insight Retail 2016*” preparado por CBRE. Adicionalmente, la zona Noroeste del país continúa siendo la región con mayor crecimiento, con 9.3% seguido por la zona Noroeste que incrementó su crecimiento de 1.0% en 2015 a 6.1% en 2016. Considerando la tendencia de crecimiento que se ha observado en las zonas metropolitanas, se estima que gran parte de la construcción de centros comerciales en ciudades de tamaño mediano empezarán un proceso de sofisticación donde los “*fashion malls*”, centros de entretenimiento y centros comerciales regionales representarán la mayor parte de la oferta.

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

**Inventario de Centros Comerciales por Región**



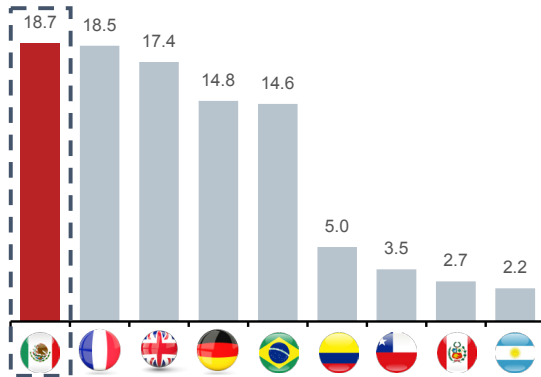
**Inventario de Centros Comerciales por Tipo**



Fuente: CBRE

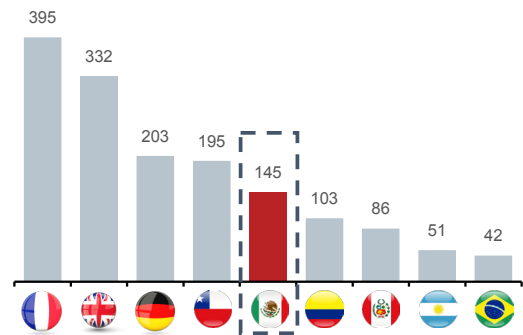
Si bien la industria de bienes raíces en México es considerable en comparación con sus pares de los países latinoamericanos, sigue siendo infrapenetrada. Los países más desarrollados alrededor del mundo presentan mayores niveles de SBA por cada 1,000 habitantes, presentando oportunidades de crecimiento en el futuro.

**SBA Total (millones de m<sup>2</sup>)**



Fuente: Cushman & Wakefield

**SBA por cada 1,000 habitantes (m<sup>2</sup>)**

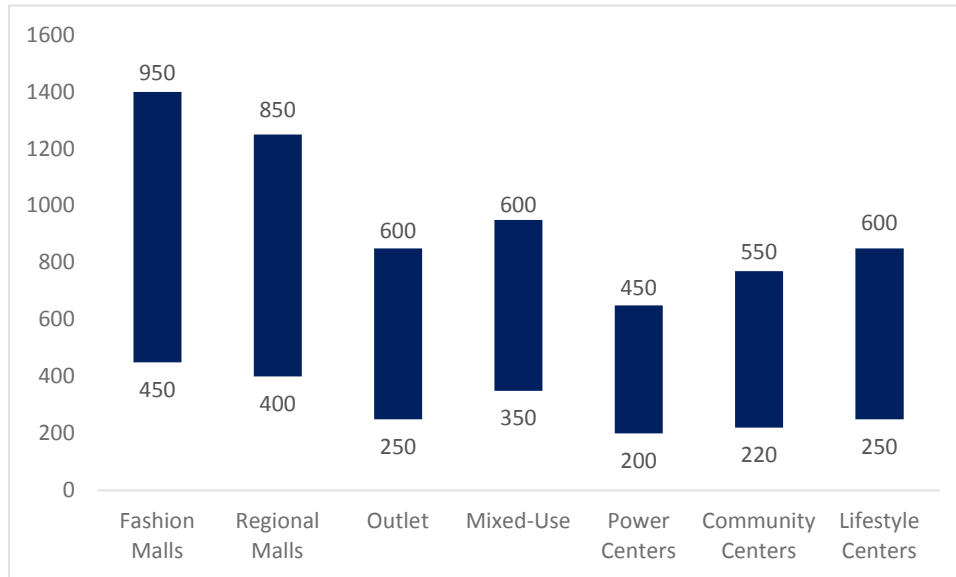


Fuente: Cushman & Wakefield

Actualmente en México, aproximadamente el 60.0% de los centros comerciales satisfacen necesidades básicas siendo estos “power centers” (centros de propósito especial con tiendas ancla tales como de mejoras para el hogar, de descuento, de almacén y tiendas de descuento) o “strip malls” y centros comunitarios que normalmente están anclados por un supermercado y un complejo de cines. En el pasado reciente, la nueva oferta de centros comerciales se ha diversificado hacia el comercio minorista con espacios recreativos así como la construcción de espacios de uso mixto, principalmente en la Ciudad de México y Monterrey.

La siguiente tabla muestra el monto de la renta mensual en Pesos por m<sup>2</sup> por tipo de centro comercial:

**Renta (Ps./m<sup>2</sup>/mes) por Tipo de Centro Comercial**

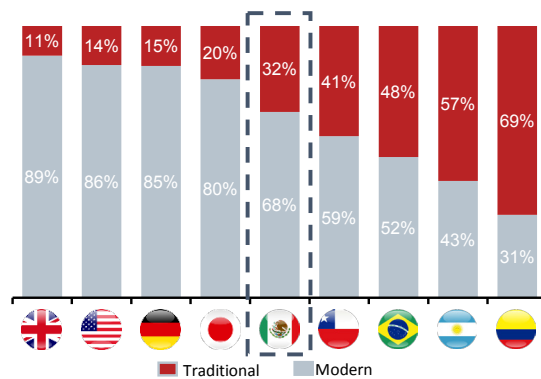


*Fuente: CBRE*

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

A medida que el mercado inmobiliario mexicano transita hacia las compras formales, la población se acostumbra cada vez más a utilizar canales de compra modernos. Al mismo tiempo, existe poca penetración del internet y la cultura mexicana generalmente evita comprar en línea, principalmente por cuestiones de seguridad. Esto genera una migración hacia los centros comerciales que permanecen siendo resistentes a las alternativas del comercio electrónico, dada la baja competitividad de la plataforma de comercio electrónico y la naturaleza de la experiencia de la visita al centro comercial.

**Comercio Moderno vs. Tradicional (%)**



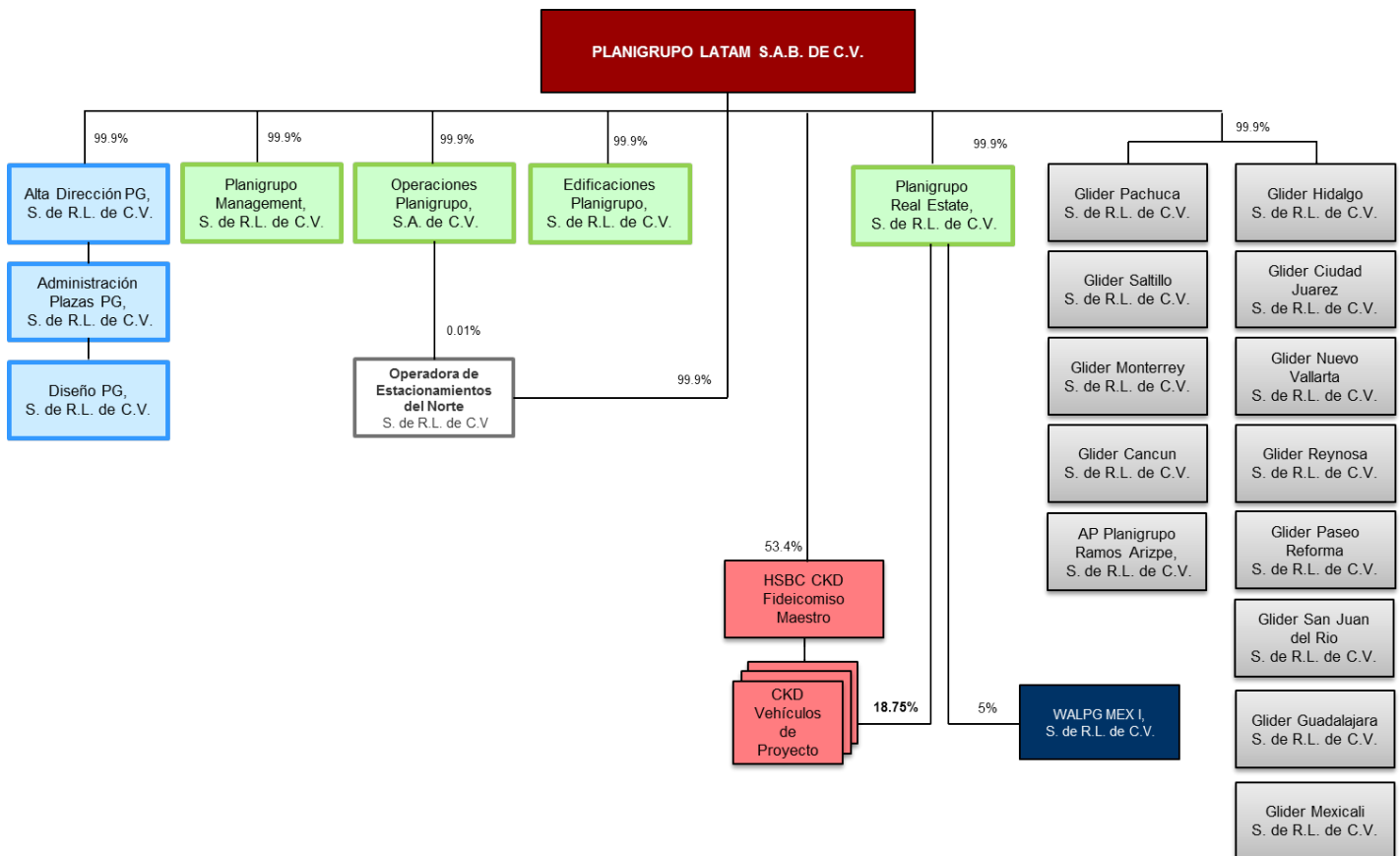
*Fuente: Euromonitor, considera venta de alimentos comercial*



**(ix) Estructura corporativa**

Estamos organizados como una sociedad anónima bursátil en México. Creemos que el hecho de estar organizados de esta forma, en comparación a una FIBRA, nos otorga distintas ventajas competitivas y nos permite generar retornos más altos en el largo plazo. La sociedad anónima bursátil nos permite reinvertir nuestros ingresos en nuestro negocio, contrario a lo que ocurre en una FIBRA, la cual está obligada a distribuir al menos el 95% del resultado del ejercicio. Nuestros niveles de apalancamiento no están restringidos por el tipo de sociedad bajo el que estamos organizados, como si lo están en una FIBRA. Adicionalmente, contrario a una FIBRA, no cobramos comisión alguna a nuestros inversionistas, alineando el interés económico de nuestros inversionistas y el nuestro. Las FIBRAS crecen primordialmente a través de adquisiciones, el hecho de estar organizados como una sociedad anónima bursátil nos permite crecer de manera orgánica e inorgánica y capturar valor a través del desarrollo de propiedades. Las distribuciones realizadas por una FIBRA están exentas de impuestos, sin embargo, el inversionista que las reciba debe pagar impuestos sobre dichas distribuciones aplicando la tasa que le corresponda al régimen fiscal aplicable en la jurisdicción donde tribute. Planigrupo puede reducir su carga fiscal en la medida en que cuente con deducciones permitidas y, por lo tanto, capturar valor del beneficio fiscal que pueden ofrecer dichas deducciones a nivel de la sociedad.

A la fecha del presente Prospecto, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



**Nota:**

- (1) Planigrupo Real Estate es titular de 1 (una) parte social del capital social de cada una de las subsidiarias denominadas Glider, así como de AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V.
- (2) Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V. es titular de 1 (una) parte social de Planigrupo Management.
- (3) Una afiliada de la Compañía es titular de 1 (una) acción o parte social del capital social de las subsidiarias restantes para cumplir con el requisito legal.
- (4) "CKD Vehículos de Proyecto" se refiere a todos los fideicomisos titulares de una propiedad desarrollada o adquirida por el Fondo de CKDs.

## Reorganización

### *Fusión de Planigrupo y algunas subsidiarias de Southern Cross Group*

Planigrupo, en su carácter de fusionante, celebró un convenio de fusión con Glider Desarrollos (subsidiaria de Southern Cross Group que era titular de acciones de Planigrupo), Glider Tenedora y Arcade Investments, en su calidad de fusionadas (en forma conjunta, las “Fusionadas”), mismo que surtió efectos el 28 de junio de 2016. Todas las Fusionadas eran subsidiarias de Southern Cross Group, uno de nuestros Accionistas Principales, y Glider Desarrollos es la subsidiaria a través de la cual Southern Cross Group mantenía la titularidad de acciones en Planigrupo.

En términos del convenio de fusión celebrado, Planigrupo fusionó por incorporación a las Fusionadas, subsistiendo como sociedad fusionante y las Fusionadas dejaron de existir. De conformidad con lo señalado en el artículo 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y en relación con el sistema para la extinción del pasivo de las Fusionadas, la Compañía pactó y se obligó a pagar las deudas en favor de sus acreedores y los acreedores de las Fusionadas, que hubieren objetado la Fusión y así lo hubieren solicitado por escrito. Las Fusionadas eran dueñas de las propiedades que formaban parte del Portafolio Southern Cross. Como resultado de la Fusión, Planigrupo asumió por ministerio de ley y a título universal cualesquiera y todos los derechos y obligaciones de las Fusionadas. El Portafolio Southern Cross estaba compuesto por las propiedades identificadas como Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Reynosa, Centro Comercial Puerta de Hierro, Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza San Juan, Centro Comercial Lago Real y Plaza López Mateos. Antes de la Fusión, nosotros administrábamos la totalidad de dichas propiedades. Estas propiedades tienen un GLA de 324,124 m<sup>2</sup> y representan 40.5% del GLA Total de nuestro portafolio después de la Reorganización. Para una descripción de las propiedades del Portafolio Southern Cross, ver sección “Descripción del Negocio – Nuestro Portafolio”.

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

### *Oferta Pública de Compra de los CKDs PLANICK12*

En forma simultánea a la realización de la Oferta Inicial de fecha 28 de junio de 2016, la Emisora llevó a cabo una Oferta Pública de Compra del 100.0% de los CKDs PLANICK12 en circulación del Fondo de CKDs. De conformidad con los términos de la Oferta Pública de Compra cualquier persona que fuera tenedor de CKDs podía participar, siguiendo el procedimiento y mecánica de compra a que se refiere el Folleto Informativo de la Oferta Pública de Compra.

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

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

En términos del contrato de fideicomiso de conformidad con el cual se llevó a cabo la emisión de los CKDs, los coinversionistas y, en su caso, cualesquiera cesionarios, tienen derecho a recibir distribuciones por desempeño (*promote*), una vez que los tenedores de CKDs hubieran recibido distribuciones equivalentes al monto invertido por ellos, más el retorno establecido en dicho contrato. El objeto de la Oferta Pública de Compra no era llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV.

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

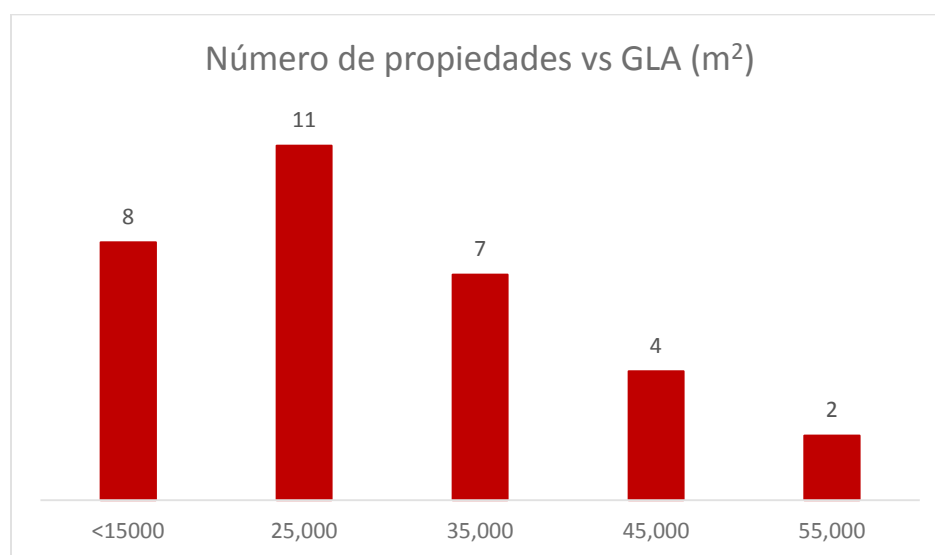
Planigrupo, en su carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross, tenía celebrados ciertos contratos de administración inmobiliaria con las Fusionadas y algunas subsidiarias de Southern Cross Group. Como consecuencia de la Fusión, de la Reorganización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

**(x) Descripción de los principales activos**

**Nuestro Portafolio**

Al 30 de junio de 2017, hemos construido 51 centros comerciales y estamos desarrollando 2 centros comerciales, equivalentes a aproximadamente 34,000 m<sup>2</sup> de GLA agregado. Asimismo, administramos 34 centros comerciales en 18 estados dentro del territorio nacional, en 31 de los cuales somos propietarios y en tres en los cuales somos titulares de participaciones no controladoras, equivalente a aproximadamente 786,00 m<sup>2</sup> de SBA Total. La mayoría de dichos centros comerciales se encuentran catalogados como de tamaño medio en función de la SBA con la que cuentan.

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



A lo largo de los últimos años hemos implementado una estrategia proactiva de crecimiento. Desde el 2012, hemos desarrollado 7 propiedades y adquirido más de 20, directamente o a través de la plataforma creada por el Fondo de CKDs. Cabe mencionar que algunas de nuestras adquisiciones fueron centros comerciales en donde habíamos actuado como desarrollador.

**Proyectos en Desarrollo**

Actualmente estamos desarrollando dos nuevos centros comerciales de los cuales somos propietarios (actualmente ambos en construcción) que son:

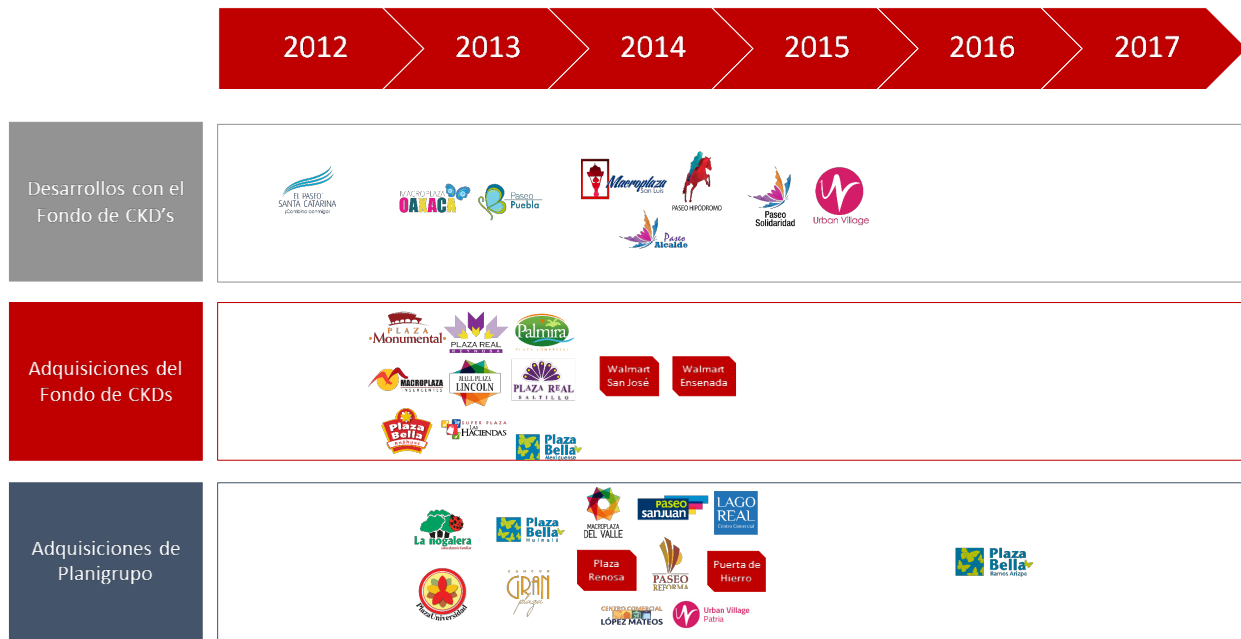
*Paseo Hipódromo*

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,700 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga aproximadamente 7,500 m<sup>2</sup> de GLA distribuidos en tres niveles. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 30 de junio de 2017 hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 67.8% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2017.

## Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, anclado por la tienda de autoservicio HEB, una tienda de mejoras al hogar, Lowes, y un complejo de cines, Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que nuestros futuros arrendatarios se beneficien de las altas tasas de consumo de la zona. Cuenta con aproximadamente 46,300 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga más de 26,400 m<sup>2</sup> de GLA. Al 30 de junio de 2017 hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 22,904 m<sup>2</sup> o 86.6% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2017.

El siguiente diagrama muestra el año en el que las propiedades fueron adquiridas y desarrolladas desde el 2012 y hasta el 30 de junio de 2017 por Planigrupo y a través de la plataforma del Fondo de CKDs.



## Propiedades en operación

A continuación se muestra una tabla que describe las principales características de los 31 centros comerciales en los que somos titulares de una participación controladora y que administramos al 30 de junio de 2017:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Al y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017						
					No. de locales	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	diciembre 2014	160	51,989	6.7%	87%	35,248,555	6.3%	26,405,694
Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)	Baja California	2008	2008	diciembre 2014	130	34,446	4.5%	98%	45,086,096	8.0%	35,298,954
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo 2013	115	35,850	4.6%	97%	33,732,765	6.0%	25,404,852
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre 2012	207	37,605	4.9%	97%	38,484,919	6.8%	28,286,201
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo 2013	115	29,595	3.8%	82%	22,042,576	3.9%	13,870,582
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre 2013	111	41,889	5.4%	99%	30,736,533	5.5%	25,374,057
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre 2013	116	26,643	3.5%	88%	33,678,737	6.0%	25,818,126
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo 2013	88	27,332	3.5%	99%	28,200,245	5.0%	23,645,513
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre 2014	151	40,960	5.3%	92%	32,890,227	5.8%	25,736,866
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo 2013	83	16,494	2.1%	93%	23,037,846	4.1%	17,646,797
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo 2013	133	27,767	3.6%	82%	20,385,783	3.6%	14,962,221
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre 2014	113	26,191	3.4%	99%	24,403,233	4.3%	18,967,869
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo 2013	51	17,180	2.3%	93%	16,578,240	2.9%	13,020,258
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre 2013	87	17,298	2.2%	95%	16,147,754	2.9%	11,548,536
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre 2014	73	22,439	2.9%	93%	12,946,714	2.3%	9,482,717
Plaza Las Haciendas	Edo. México	2005	2006	mayo 2013	83	16,480	2.1%	90%	14,128,071	2.5%	9,545,538
Plaza Bella Mexiquense	Edo. México	2006	2007	mayo 2013	108	18,541	2.4%	81%	10,518,599	1.9%	7,304,932
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo 2013	88	26,347	3.4%	100%	30,104,290	5.3%	23,913,250
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre 2014	31	7,473	1.0%	91%	6,226,745	1.1%	4,371,091
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre 2013	65	15,577	2.0%	81%	6,807,397	1.2%	4,574,844
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre 2014	16	16,271	2.1%	100%	5,362,760	1.0%	4,184,437
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	julio 2014	1	9,891	1.3%	100%	9,619,865	1.7%	9,187,515
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio 2014	1	9,939	1.3%	100%	5,346,262	0.9%	5,127,896
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo 2013	17	10,747	1.4%	99%	9,681,539	1.7%	7,689,591
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre 2014	12	10,745	1.4%	92%	5,359,128	1.0%	4,532,972
Plaza Bella Ramos Arizpe <sup>(3)</sup>	Coahuila	2008	2008	diciembre 2008	69	15,583	2.0%	91%	8,949,017	1.6%	6,403,116
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto 2014	34	12,212	1.6%	98%	10,704,191	1.9%	8,343,691
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo 2015	44	13,077	1.7%	82%	9,447,585	1.7%	6,588,534
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre 2014	60	19,010	2.5%	95%	17,530,650	3.1%	14,189,555
Paseo Hipódromo <sup>(1)</sup>	Edo. México	2014	N/A	noviembre 2014	26	7,459	1.0%	N/A	N/A	N/A	N/A
Urban Village en Garza Sada <sup>(1)</sup>	Nuevo León	2015	N/A	septiembre 2015	56	26,462	3.4%	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL CONTROLADORAS</b>					<b>2,444</b>	<b>689,492</b>	<b>89.4%</b>	<b>92%</b>	<b>563,386,322</b>	<b>100%</b>	<b>431,426,203</b>

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

(2) Propiedades en inversión a costo histórico.

(3) Adquirimos una participación del 90.0% en Plaza Bella Ramos Arizpe en septiembre de 2016 y a partir de esta fecha somos titulares del 100.0%.

Al y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017  
(Miles de pesos)

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	206	54,872	7.1%	99%	111,694,346	86.0%	94,422,887
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2011	2011	49	17,511	2.3%	97%	13,120,417	10.1%	10,664,999
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	32	9,029	1.2%	84%	5,089,975	3.9%	3,557,082
<b>TOTAL CON PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</b>				<b>287</b>	<b>81,412</b>	<b>10.6%</b>	<b>97.1%</b>	<b>129,904,738<sup>(1)</sup></b>	<b>100.0%</b>	<b>108,644,968</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>										

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

Respecto de las propiedades que se señalan a continuación, el saldo insoluto de principal al 30 de junio de 2017 se muestra sin incluir los intereses con la finalidad de que el inversionista pueda comparar la deuda y el valor de la propiedad que también se indica en esta sección (LTV). El saldo insoluto de principal señalado más adelante difiere del saldo insoluto incluido en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Contratos de Crédito”, toda vez que en dicha sección se incluye el saldo de intereses de conformidad con lo previsto en los Estados Financieros.

A continuación se presenta información detallada al 30 de junio de 2017 de las propiedades que comprenden el portafolio de los bienes inmuebles de la Compañía destinados a operar como centros comerciales:

#### *Macroplaza Insurgentes*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Tijuana, Baja California. Macroplaza Insurgentes se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona y el más visitado de la ciudad, con más de 14, 887,770 visitantes por el periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Sus tiendas ancla son: Walmart, Sam’s y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Coppel, Famsa, C&A, Casino Caliente, Centro de Atención a Clientes Telcel, Office Depot, Starbucks y McDonald’s, entre otras. Localizado en una de las avenidas de mayor tránsito de la ciudad, Macroplaza Insurgentes ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. Somos titulares de una participación del 40.0% en Macroplaza Insurgentes y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S.A. de C.V. es titular de una participación del 60.0%.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	99%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Sam’s y Cinemex
Número de arrendatarios:	206
SBA Total:	54,872 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	192,993
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	14,887,552 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta, CCTV y puertas automáticas.

### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Boulevard Insurgentes Nos. 18015,18055, 18080, 18050. Río Tijuana 3ra etapa, La Mesa, C.P. 22226, Tijuana, Baja California
Superficie de terreno:	156,513 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	77,512 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	2,895
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### *Desempeño*

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>		<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	86,068,243	34,427,297	75,777,197	30,310,878
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	11,584,688	4,633,875	10,203,107	4,081,242
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	14,041,415	5,616,566	14,728,727	5,891,491
<b>Total de ingresos:</b>	<b>111,694,346</b>	<b>44,677,738</b>	<b>100,709,031</b>	<b>40,283,611</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	117	16,148.84	6,953,730.21
<b>2018</b>	67	14,116.39	3,301,128.95
<b>2019</b>	11	7,237.69	1,181,297.04
<b>2020</b>	09	2,089.24	711,939.57
<b>&gt;= 2021</b>	11	14,965.97	2,274,508.96
<b>TOTAL</b>	<b>215<sup>(1)</sup></b>	<b>54,558.13</b>	<b>14,422,604.73</b>

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

### *Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2010 en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona, con aproximadamente 5,008,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Sus tiendas ancla son: Walmart, Cinépolis y Best Buy. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Promoda, The Home Store, Deportes Martí, Parisina, Muebles Dico, entre otras. Con sus más de 60,000 m<sup>2</sup> de SBA Total, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) es un gran complejo ubicado en el municipio de Zapopan. Con sus amplios pasillos al aire libre y sus aéreas verdes, brinda a sus visitantes una experiencia natural de compra. Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria) está actualmente en proceso de renovación y mejoramiento tanto de imagen como de surtido comercial, alberga hoy en día una gran variedad de marcas, servicios y distintas opciones de comida.



### Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	87% <sup>(1)</sup>
Número de tiendas ancla:	4
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Número de arrendatarios:	72
SBA Total:	51,989 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	302,082
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	5,008,539 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), montacargas (3), travelators (2), escaleras eléctricas (6), aire acondicionado en áreas comunes, pozos de infiltración y tanque de tormenta.

(1) Sin considerar aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> en remodelación.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Labná No. 1437, Colonia Jardines Del Sol, C.P. 45050, Zapopan, Jalisco
Superficie de terreno:	84,796 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	66,455 m <sup>2</sup>
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	2,234
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### Desempeño

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	31,201,802	30,423,287
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,186,318	4,006,930
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	9,434	4,960,494
Total de ingresos:	<b>35,397,554</b>	<b>39,390,710</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	38	2,632.28	781,738.71
<b>2018</b>	16	8,995.72	909,586.66
<b>2019</b>	11	16,495.37	1,712,185.86
<b>2020</b>	3	3,818.25	387,260.73
<b>&gt;= 2021</b>	4	13,326.34	1,643,942.20
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>45,227.96</b>	<b>5,434,714.16</b>

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo estos créditos era de Ps.862.2 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2027.

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

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

#### *Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Mexicali, Baja California, localizada sobre el Blvd. Lázaro Cárdenas, la vialidad de mayor tránsito vehicular de todo Mexicali, Galerías del Valle. Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle) se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,000,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Sus tiendas ancla son: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Starbucks, Applebees, Centro de Atención a Clientes Telcel, Casino Royal YAK, Imagínate, Waldo's, Muebles Dico, Elektra, entre otras.

### Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	98%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	140
SBA Total:	34,446 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	152,549
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	5,964,932 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Lázaro Cárdenas 2200, Fraccionamiento Gash, Col. Porvenir, C.P. 21220, Mexicali, B.C
Superficie de terreno:	109,466 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	39,593 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,412
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	36,782,206	33,040,796
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,984,597	2,910,818
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	4,319,293	4,005,050
Total de ingresos:	<b>45,086,096</b>	<b>39,956,664</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	73	16,627.17	2,370,269.87
<b>2018</b>	49	8,370.19	1,998,333.25
<b>2019</b>	10	1,103.14	355,154.33
<b>2020</b>	2	850.60	132,464.51
<b>&gt;= 2021</b>	6	6,245.73	1,109,163.99
<b>TOTAL</b>	<b>140</b>	<b>33,196.83</b>	<b>5,965,385.95</b>

Respecto de este centro comercial, el 10 de diciembre de 2014, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.855 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.827.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2020.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso.

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

#### *Plaza Real Reynosa*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2005 en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas. Plaza Real Reynosa es quizá el centro comercial de mayor afluencia de la ciudad, con más de 5,300,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinemex y Home Depot. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Sanborns. Con un mercado potencial de más de 199,973 personas que viven en el alrededor del centro comercial, Plaza Real Reynosa ofrece a sus visitantes un amplio abanico de productos y servicios que satisfacen todas sus necesidades. Gracias a esto y a su ubicación en el corredor comercial de la ciudad se coloca como la mejor opción para que los habitantes de la zona realicen sus compras.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2005
Promedio de ocupación:	97%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Cinemex y Home Depot
Número de arrendatarios:	109
SBA Total:	35,850 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	199,973
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	5,296,500
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Hidalgo 101, C.P. 88710, Col. Las Fuentes, Reynosa Tamaulipas.
Superficie de terreno:	78,464 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	38,645 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	195
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	30,137,711	28,636,549
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,588,645	3,350,912
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	6,409	0
Total de ingresos:	<b>33,732,765</b>	<b>31,987,461</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	57	3,400.32	1,177,780.79
<b>2018</b>	21	1,540.97	445,183.03
<b>2019</b>	6	329.50	136,112.25
<b>2020</b>	11	7,551.50	731,637.88
<b>&gt;= 2021</b>	14	22,142.96	2,140,664.58
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>34,965.25</b>	<b>4,631,378.53</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### *Paseo Santa Catarina*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León. Paseo Santa Catarina se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 11,600,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas ancla tales como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Del Sol, Office Depot, Burger King e Impuls. El Paseo Santa Catarina ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros y amplias instalaciones.

#### *Descripción*

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	97%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	185
SBA Total:	37,605 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	228,489
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	11,472,605 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), aire acondicionado en áreas comunes, planta de tratamiento y CCTV.

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. Industriales del Poniente No. 1050, Col. Industrias del Poniente, C.P. 66370, Santa Catarina, Estado de Nuevo León.
Superficie de terreno:	112,568 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,114 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,452
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

#### *Desempeño*

Ingresos por renta de locales:	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	31,024,141	30,071,312
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,199,078	3,757,256
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	3,261,700	3,574,374
Total de ingresos:	<b>38,484,919</b>	<b>37,402,941</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	96	8,097.66	1,477,549.33
<b>2018</b>	40	2,821.54	740,546.83
<b>2019</b>	17	2,664.63	423,922.34
<b>2020</b>	11	15,320.23	1,132,215.22
<b>&gt;= 2021</b>	21	7,727.13	1,065,613.27
<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>36,631.19</b>	<b>4,839,846.99</b>

Respecto de este centro comercial, el 21 de noviembre de 2012, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.250 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. El 25 de julio de 2014 celebramos un convenio modificatorio a dicho crédito mediante el cual, entre otras cosas, acordamos ampliar el monto del crédito en Ps.75 millones para quedar en un total de Ps.325 millones.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.302.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y como fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2017, la cual podrá ser prorrogada hasta en 2 ocasiones por periodos de 1 año, siempre y cuando (i) no exista un caso de incumplimiento, (ii) el flujo de efectivo generado por el centro comercial sea por lo menos 1.2 veces el monto total de los pagos anuales de principal e intereses establecidos en el contrato, (iii) el préstamo a valor del inmueble al momento de la prórroga no sea superior a 65.0%, quedando a criterio del acreditante la determinación del valor del inmueble, (iv) nos encontremos al corriente en el pago de cualquier monto establecido en el contrato de crédito, y (v) paguemos la comisión correspondiente. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2017.

Además de contener declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener una razón de préstamo a valor que no exceda de 66.0% y mantener un capital contable mínimo neto de Ps.125 millones. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Paseo Santa Catarina a fin de garantizar nuestras obligaciones bajo el crédito. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial. Adicionalmente, esta línea de crédito contempla una comisión por prepago variable en función de la fecha en la que se decida amortizar anticipadamente el crédito.

#### *Plaza Palmira*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en Ciudad del Carmen, Campeche. Plaza Palmira se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo en la región, con más de 3,100,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra una tienda de autoservicio, Chedraui, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Office Depot, Famsa, Super Colchones, Muebles Dico, Applebees, entre otras. Ciudad del Carmen, cuenta con una población de 221,094 habitantes, así como con una importante afluencia de visitantes que laboran en la industria petrolera de la zona.

### Descripción

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	82%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Chedraui y Cinemex
Número de arrendatarios:	76
SBA Total:	29,595 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	158,007
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	3,102,895 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Isla de Tris s/n, esq. con Av. Ramón López Velarde, Fraccionamiento Palmira, C.P. 24100, Ciudad del Carmen, Campeche
Superficie de terreno:	100,339 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	40,229 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,432
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	500 m <sup>2</sup> (pads)

### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	19,519,635	22,475,578
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,508,480	2,843,059
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	14,461	0
Total de ingresos:	<b>22,042,576</b>	<b>25,318,637</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	26	2,636.78	560,182.04
<b>2018</b>	19	2,910.31	705,799.46
<b>2019</b>	13	6,932.10	835,905.74
<b>2020</b>	10	2,679.87	399,079.11
<b>&gt;= 2021</b>	8	9,038.65	861,826.90
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>24,197.71</b>	<b>3,362,793.25</b>

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



Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### *Plaza Nogalera*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Nogalera se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 6,000,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinépolis y Home Depot. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa, Woolworth, Super Fitness Damas, Modatelas, Innova Sport, Super Colchones, Rent-a-Center, entre otras. Plaza Nogalera atiende las necesidades de casi 234,000 habitantes. Este complejo comercial con su amplio y cómodo estacionamiento para más de 1,100 automóviles, alberga gran cantidad de marcas y diversos giros ideales para el sano entretenimiento familiar. Sus amplios pasillos convergen en un cómodo anfiteatro con escenario circular ideal para eventos recreativos y culturales.

#### *Descripción*

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	99%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB, Cinépolis y Home Depot
Número de arrendatarios:	112
SBA Total:	41,889 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	233,974
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	5,934,885 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y puertas automáticas.

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. Periférico Luis Echeverría Álvarez 1474 esq. con Prol. Urdiñola, Col. Lourdes. C.P. 25070, Saltillo, Coahuila
Superficie de terreno:	104,737 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,049 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,186
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	1,346 m <sup>2</sup> (pads)

## Desempeño

	Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)	Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	27,525,615	26,660,451
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,136,040	2,915,123
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	74,878	49,958
Total de ingresos:	<b>30,736,533</b>	<b>29,625,532</b>

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2017	52	3,550.46	876,933.31
2018	23	1,731.47	491,175.32
2019	12	1,066.77	167,573.62
2020	8	419.62	109,188.24
>= 2021	17	33,449.54	2,756,588.65
<b>TOTAL</b>	<b>112</b>	<b>40,217.86</b>	<b>4,401,459.14</b>

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

Respecto de este centro comercial, el 30 de agosto de 2013 a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.500 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.497.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### *Gran Plaza Cancún*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Gran Plaza Cancún se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona, con una afluencia anual de más de 6.6 millones de personas y tiendas ancla como: Suburbia y Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que genera la tienda ancla colindante: Walmart. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Sanborns, Mueblerías Dico, Deportes Martí y Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otros. Gran Plaza Cancún tiene capacidad para recibir más de seiscientos automóviles.

#### *Descripción*

---

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	83%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Suburbia y Cinépolis
Número de arrendatarios:	118
SBA Total:	26,643 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	237,969
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	6,602,988 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), montacargas (2), escaleras eléctricas (4), aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento y puertas automáticas.

#### *Características*

---

Domicilio:	Av. Nichupté Mz.18 Lt 1-4 y 1-02, Col. Súpermanzana 51, entre Chilam Balam y Tepich, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo
Superficie de terreno:	57,427 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	47,663 m <sup>2</sup>
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	645
Año de construcción:	2004
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

#### *Desempeño*

---

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	28,511,135	26,043,634
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,067,404	4,905,846
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	100,198	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>33,678,737</b>	<b>30,949,481</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	59	4,634.04	1,083,079.94
<b>2018</b>	24	938.26	429,765.14
<b>2019</b>	9	423.32	141,558.47
<b>2020</b>	2	669.15	100,000.00
<b>&gt;= 2021</b>	24	16,793.32	2,248,995.24
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	<b>23,458.09</b>	<b>4,003,398.79</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.219.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre algunas de las unidades privativas que conforman Gran Plaza Cancún, los derechos fideicomisarios de Glider Cancún en el Fideicomiso F/932, las partes sociales emitidas por Glider Cancún y una prenda sobre los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

#### *Plaza Bella Anáhuac*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2003 en el municipio de Escobedo, Nuevo León. Plaza Bella Anáhuac se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,900,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas ancla como: HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Coppel, Peter Piper Pizza, Super Fitness, Centro de Atención a Clientes Telcel, y BBVA Bancomer, entre otras. Localizado en la Avenida Sendero Norte, Plaza Bella Anáhuac ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia contando con una extensa variedad de servicios y distintas opciones de comida.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2003
Promedio de ocupación:	99%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	94
SBA Total:	27,332 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	374,113
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	5,923,197 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Sendero Norte 1001, Col. Cerrada de Anáhuac I, C.P. 66417, Escobedo, Nuevo León
Superficie de terreno:	72,908 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	28,755 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,248
Año de construcción:	2002
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### Desempeño

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	24,910,321	24,504,555
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,277,325	3,118,225
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	12,600	107,327
Total de ingresos:	<b>28,200,245</b>	<b>27,730,107</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	41	3,239.93	778,350.30
<b>2018</b>	33	6,938.48	1,003,078.02
<b>2019</b>	11	3,706.83	564,340.62
<b>2020</b>	3	989.95	151,433.04
<b>&gt;= 2021</b>	6	12,239.87	1,266,589.68
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>27,115.06</b>	<b>3,763,791.66</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

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

### *Centro Comercial Paseo Reforma*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. Centro Comercial Paseo Reforma se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 4, 900,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Home Depot y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Famsa, Peter Piper Pizza, Modatelas, Rent-a-Center, Harmon Hall, Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otras. Centro Comercial Paseo Reforma está ubicado en uno de los fraccionamientos de mayor desarrollo de la Ciudad de Nuevo Laredo. Localizada en un terreno de más de 120,000 m<sup>2</sup> de superficie y con frente franco a la vialidad principal del fraccionamiento, ofrece una gran variedad de marcas y servicios a sus visitantes anuales.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	92%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Número de arrendatarios:	130
SBA Total:	40,960 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	93,535
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	4,873,138 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Reforma 5601, Fraccionamiento Centro Comercial Reforma, C.P.88240, Nuevo Laredo, Tamaulipas
Superficie de terreno:	126,236 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	51,220 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,810
Año de construcción:	2007
Terreno para expansión:	691 m <sup>2</sup> (pads)

#### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	29,197,040	26,954,510
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,680,062	3,322,273
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	13,125	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>32,890,227</b>	<b>30,276,782</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	64	14,235.81	1,358,246.61
<b>2018</b>	32	2,506.04	581,245.04
<b>2019</b>	18	1,714.36	379,160.28
<b>2020</b>	4	259.60	46,828.69
<b>&gt;= 2021</b>	12	18,523.77	1,716,392.04
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>37,239.58</b>	<b>4,081,872.66</b>

Respecto de este centro comercial, el 10 de diciembre de 2014, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.855 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.827.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2020.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso.

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

#### *Plaza Real Saltillo*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2000 en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Real Saltillo es uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 6, 100,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran como tiendas ancla a HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: TT Blues, Applebees, Innova Sport, entre otras. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Real Saltillo ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

### Descripción

Fecha de apertura:	2000
Promedio de ocupación:	93%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	63
SBA Total:	16,494 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	164,559
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	5,978,619 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Luis Echeverría Álvarez No. 851, Colonia Republica Oriente, C.P. 25280, Saltillo, Coahuila.
Superficie de terreno:	48,802 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	32,800 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	770
Año de construcción:	1999
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	20,723,472	20,483,186
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,273,549	2,249,606
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	40,824	0
Total de ingresos:	<b>23,037,846</b>	<b>22,732,792</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	27	2,588.48	671,268.22
<b>2018</b>	22	1,515.63	573,604.57
<b>2019</b>	6	440.44	145,251.56
<b>2020</b>	1	34.33	15,697.45
<b>&gt;= 2021</b>	7	10,474.41	1,933,589.29
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>15,053.29</b>	<b>3,339,411.09</b>

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



Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

#### *Mall Plaza Lincoln*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Mall Plaza Lincoln es uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona con más de 4,600,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran como tiendas ancla a HEB, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa, entre otras. Mall Plaza Lincoln ofrece a sus más de cuatro millones de visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros amplias instalaciones. Se espera que este centro comercial comience pronto con un proceso de remodelación que creemos que lo hará más atractivo para los visitantes.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	82%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	89
SBA Total:	27,767 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	249,250
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	4,595,834 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), travelators (2), escaleras eléctricas (2), aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Lincoln 8000, Fracc. Barrio de Chapultepec. C.P. 64100, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	53,268 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	73,193 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,031
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

## Desempeño

	Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)	Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	18,258,261	17,988,798
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,122,358	2,048,604
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	5,164	0
Total de ingresos:	<b>20,385,783</b>	<b>20,037,402</b>

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2017	44	3,043.48	756,827.26
2018	18	3,155.31	358,646.39
2019	13	1,083.20	89,160.97
2020	0	0	0
>= 2021	14	15,782.41	1,688,205.37
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>23,064.40</b>	<b>2,892,839.99</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### *Centro Comercial Lago Real*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Centro Comercial Lago Real es uno de los centros comerciales con mayor oferta de la zona con más de 4,700,000 personas que lo visitan por el periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Centro de Atención a Clientes Telcel, Modatelas, Rent-a-Center, Parisina, Coppel, entre otras. Ubicado en una de las principales zonas de desarrollo del Estado de Nayarit, el Centro Comercial Lago Real atiende a un importante mercado cautivo con sus más de 25,000 m<sup>2</sup> de SBA Total ofreciendo a sus usuarios una excelente opción para hacer sus compras, pasear y recrearse.

### Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	99%
Número de Tiendas ancla:	2 Walmart, Cinépolis
Número de arrendatarios:	126
SBA Total:	26,191 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	34,641
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	4,683,438 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Tepic Oriente No. 430, C.P. 63735, Bahía de Banderas, Nayarit
Superficie de terreno:	79,699 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	28,824 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	870
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	21,630,659	20,364,229
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,700,271	2,298,647
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	72,303	0
Total de ingresos:	<b>24,403,233</b>	<b>22,662,876</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	45	3,050.86	758,129.84
<b>2018</b>	47	15,138.95	1,413,628.98
<b>2019</b>	13	1,577.90	312,966.32
<b>2020</b>	3	769.25	97,983.83
<b>&gt;= 2021</b>	18	5,700.54	607,012.44
<b>TOTAL</b>	<b>126</b>	<b>26,237.50</b>	<b>3,189,721.41</b>

Respecto de este centro comercial, el 10 de diciembre de 2014, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.855 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.827.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2020.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso.

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

### *Plaza Monumental*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en Ciudad Juárez, Chihuahua. Plaza Monumental se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2, 500,000 personas que lo visitan por el periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra como tienda de autoservicio a Walmart. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como: Parisina, Starbucks y Wing Daddy's. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Monumental ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	93%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	37
SBA Total:	17,180 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	107,756
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	2,481,102 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Paseo Triunfo de la Republica No. 4630, Fraccionamiento Monumental, C.P. 32310, Ciudad Juárez, Chihuahua.
Superficie de terreno:	48,849 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,396 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	630
Año de construcción:	2007
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

## Desempeño

	Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)	Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	14,856,747	14,125,359
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,721,493	1,596,010
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	215,009
<b>Total de ingresos:</b>	<b>16,578,240</b>	<b>15,936,378</b>

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2017	22	1,119.02	307,941.21
2018	10	960.53	152,044.91
2019	0	0	0
2020	2	731.22	91,262.02
>= 2021	3	13,070.44	1,933,851.04
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>15,881.21</b>	<b>2,485,099.18</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIEE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### Plaza Universidad

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en Mineral de la Reforma (Pachuca), Hidalgo. Plaza Universidad se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 4,000,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa y Office Depot.

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

#### Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	95%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	71
SBA Total:	17,298 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	197,923
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	4,091,179 personas
Instalaciones especiales:	Tanques de tormenta y puertas automáticas.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Carretera Pachuca-Tulancingo No. 1000, Col. Abundio Martínez, C.P. 42184, Mineral de la Reforma, Hidalgo
Superficie de terreno:	45,330 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,298 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	504
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

#### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	12,216,400	11,306,352
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,118,457	1,925,956
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,812,897	1,578,529
<b>Total de ingresos:</b>	<b>16,147,754</b>	<b>14,810,836</b>

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
<b>2017</b>	29	1,546.20	379,405.79
<b>2018</b>	9	514.78	122,486.70
<b>2019</b>	20	2,164.78	349,873.50
<b>2020</b>	7	6,990.44	390,033.99
<b>&gt;= 2021</b>	6	5,237.55	570,854.84
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>16,453.75</b>	<b>1,812,654.82</b>

Respecto de este centro comercial, el 30 de agosto de 2013 a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.500 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.497.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

#### *Plaza López Mateos*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995 en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua. Plaza López Mateos es uno de los centros comerciales de la zona que atienden a las más de 3,000,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017, teniendo como tienda ancla de autoservicio a Soriana. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Elektra, Peter Piper Pizza y KFC. Localizado en una de las avenidas más importantes de Ciudad Juárez, Plaza López Mateos ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

#### Descripción

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	93%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Soriana
Número de arrendatarios:	62
SBA Total:	22,439 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	162,394
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	3,018,432 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Adolfo López Mateos No. 2125, esq. con Av. Oscar Flores y Camino Viejo a San José, Col. Partido Iglesias, C.P. 32528, Cd. Juárez, Chihuahua
Superficie de terreno:	51,229 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	17,951 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	727
Año de construcción:	1995 1ª etapa /2005 2ª etapa
Terreno para expansión:	400 m <sup>2</sup> (pads)

## Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	10,906,997	10,845,000
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,039,716	1,604,427
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>12,946,714</b>	<b>12,449,427</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	37	2,637.88	349,307.42
<b>2018</b>	18	770.35	163,478.58
<b>2019</b>	3	412.70	94,804.64
<b>2020</b>	2	1,800.00	207,822.37
<b>&gt;= 2021</b>	2	14,790.00	950,691.72
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>20,410.93</b>	<b>1,766,104.73</b>

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo estos créditos era de Ps.827.1 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2027.

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

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



### *Paseo 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 1,500,000 personas que la visitan. Cuenta con aproximadamente 36,000 m<sup>2</sup> de terreno y más de 13,000 m<sup>2</sup> de SBA. Además de los cines y la tienda de autoservicio que generan una gran afluencia de clientes, el centro comercial cuenta con otros locales importantes entre los que están Coppel y BBVA Bancomer.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	82% <sup>(1)</sup>
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Casa Ley y Cinemex
Número de arrendatarios:	43
SBA Total:	13,077 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	220,909
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	1,482,874 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado con áreas comunes, tanque de tormenta puertas automáticas

(1) Desde su apertura en el tercer trimestre de 2016.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Solidaridad, entre Av. Manzanillo y Tepic, Colonia Libertad C.P. 83131, Hermosillo, Sonora.
Superficie de terreno:	36,060 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	14,770 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	486
Año de construcción:	2015
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

#### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	8,069,812	2,646,026
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,377,774	494,205
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>9,447,585</b>	<b>3,140,231</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	6	434.00	116,400.00
<b>2018</b>	5	240.00	86,050.00
<b>2019</b>	13	522.00	218,900.06
<b>2020</b>	0	0	0
<b>&gt;= 2021</b>	19	8,673.81	940,587.56
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>9,869.81</b>	<b>1,361,937.62</b>

Respecto de este centro comercial, el 17 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de hasta Ps.140 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.117.0 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será dispuesto a nuestra disposición mediante un Tramo “A” y un Tramo “B”. La tasa de interés aplicable al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses a una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2022.

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

#### *Plaza Las Haciendas*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Cuautitlán, Estado de México. Plaza Las Haciendas es uno de los centros comerciales más visitados de la zona con más de 3,500,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa, Pocket y Elektra. Plaza Las Haciendas ofrece a su comunidad una Bodega Aurrera como su tienda ancla, la cual genera una importante afluencia de clientes a los diferentes espacios comerciales entre los que se pueden encontrar Parisina, servicios financieros, un gran gimnasio, restaurantes y mueblerías entre otros.

#### *Descripción*

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	90%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	71
SBA Total:	16,480 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	220,909
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	3,484,879 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. Huehuetoca s/n, esq. con Av. Dr. Jorge Jiménez Cantú, Col. Ex Hacienda de San Miguel, C.P. 54715, Cuautitlán, Estado de México
Superficie de terreno:	39,471 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,840 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	572
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

## Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	10,029,161	9,919,121
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,237,672	1,920,730
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,861,238	0
Total de ingresos:	<b>14,128,071</b>	<b>11,839,851</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	32	3,378.52	624,602.94
<b>2018</b>	10	2,257.63	374,870.30
<b>2019</b>	16	1,605.96	181,540.91
<b>2020</b>	4	1,030.78	119,068.49
<b>&gt;= 2021</b>	9	6,617.96	433,558.28
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>15,160.85</b>	<b>1,733,640.92</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### *Macroplaza Estadio Morelia*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011 en la ciudad de Morelia, Michoacán. Macroplaza Estadio Morelia se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2,300,000 personas que lo visitan por el periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra una tienda de autoservicio, Walmart, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Macroplaza Estadio Morelia ofrece a sus visitantes gran diversidad de espacios tanto de servicios como de esparcimiento. Entre sus comercios se encuentran ópticas, zapaterías, restaurantes, servicios, etc. Somos titulares de una participación del 5.0% en Macroplaza Estadio Morelia y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que WALPG Mex I, S. de R.L. de C.V. es titular de una participación del 95.0%.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	97%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinemex
Número de arrendatarios:	32
SBA Total:	17,511 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	203,963
Afluencia anual por el periodo de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	2,321,760 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento de agua

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Paseo de la Republica 3430, Colonia Ex Hacienda de Quinceo, C.P. 58011, Morelia, Michoacán
Superficie de terreno:	40,112 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,980 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	620
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	1,260 m <sup>2</sup> (pads)

#### *Desempeño*

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>		<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	11,261,705	563,085	10,256,577	512,829
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,441,569	72,078	1,343,061	67,153
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	417,143	20,857	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>13,120,417</b>	<b>656,021</b>	<b>11,599,638</b>	<b>579,982</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	20	5,425.08	432,824.13
<b>2018</b>	3	198.10	50,340.70
<b>2019</b>	2	100.00	14,782.60
<b>2020</b>	3	10,302.00	1,080,388.72
<b>&gt;= 2021</b>	4	543.79	126,499.21
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>16,568.97</b>	<b>1,704,835.36</b>

#### *Plaza Bella Mexiquense*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en el municipio de Tecámac, Estado de México. Plaza Bella Mexiquense es una de las opciones comerciales de zona con más de 3, 500,000 personas que lo por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra a Bodega Aurrera como tienda ancla, así como Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa y Elektra. Adicional a esto Plaza Bella Mexiquense cuenta con espacios de servicios comunes como bancos, importantes mueblerías, entre otros. Esto satisface las necesidades de los clientes que lo visitan cada año.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	81%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera y Cinemex
Número de arrendatarios:	48
SBA Total:	18,541 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	487,787
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	3,489,613 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Mexiquense, manzana 26, Conjunto Urbano Los Héroes, C.P. 55765, Tecámac, Estado de México.
Superficie de terreno:	55,207 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	21,956 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	836
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	1,115 m <sup>2</sup> (pads)

## Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	9,135,710	9,749,573
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,382,888	1,384,168
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>10,518,598</b>	<b>11,133,740</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	22	2,972.37	439,771.15
<b>2018</b>	15	1,166.22	237,591.33
<b>2019</b>	5	1,567.00	207,133.13
<b>2020</b>	0	0	0
<b>&gt;= 2021</b>	6	8,306.97	534,789.70
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>14,012.56</b>	<b>1,419,285.31</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.1,652.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### *Macroplaza Oaxaca*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2014 en el municipio conurbado a Oaxaca de Santa Lucía del Camino, Oaxaca. Macroplaza Oaxaca se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,700,000 personas que lo visitaron por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Toks, Coppel, Office Depot, Promoda, entre otras. Adicional a sus importantes anclas, Macroplaza Oaxaca cuenta con gran diversidad de espacios tales como Telcel, Italian Coffee, Hang Ten, Aldo Conti, Mr. Fish, Ópticas Americanas, Men's Factory, Mobo, Zapaterías Santiago, Koolsun Glasses, Capa de Ozono entre otros.

#### *Descripción de Macroplaza Oaxaca*

Fecha de apertura:	2014
Promedio de ocupación:	100%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex.
Número de arrendatarios:	87
SBA Total:	26,347 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	160,587
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	5,739,213 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (2), montacargas (1), travelators (2), aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta, puertas automáticas.

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. Internacional 2002, entre la calle 13 de diciembre y Bordo de Río Chiquito, Col. Nueva Santa Lucía, C.P. 71228, Santa Lucía del Camino, Oaxaca
Superficie de terreno:	35,889 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	50,175 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	900
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

#### *Desempeño*

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	24,403,392	24,063,921
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,534,715	3,403,819
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	2,166,184	2,369,893
Total de ingresos:	<b>30,104,290</b>	<b>29,837,633</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	63	3,299.33	1,039,361.73
<b>2018</b>	8	358.58	102,708.18
<b>2019</b>	10	2,495.73	421,947.80
<b>2020</b>	2	2,314.18	280,462.54
<b>&gt;= 2021</b>	4	17,803.88	1,997,544.49
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>26,271.70</b>	<b>3,842,024.74</b>

Respecto de este centro comercial, el 18 de octubre de 2013, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00929 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad que resulte menor entre Ps.280 millones o el 65.0% del costo de la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca con HSBC México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.260.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE de 28 días más 3.50% durante la etapa de construcción y a la tasa THIE de 28 días más 2.75% finalizada dicha etapa hasta el vencimiento. Dicho crédito tiene una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2020.

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

#### *Plaza Bella Ramos Arizpe*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en la ciudad de Ramos Arizpe, Coahuila. Plaza Bella Ramos Arizpe se ha posicionado como uno de los centros de servicios de la zona con más de 2, 600,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra una tienda de autoservicio, Bodega Aurrera, y un complejo de salas de cine por abrirse con Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Localizado en 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. El 30 de septiembre de 2016, llevamos a cabo la adquisición de este centro comercial y ahora como titulares del 100.0% de Plaza Bella Ramos Arizpe, toda vez que, previo a dicha adquisición, Planigrupo, a través de una de sus subsidiarias, ya era titular de una participación no controladora del 10.0%.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	91%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera y Cinemex
Número de arrendatarios:	46
SBA Total:	15,583 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	75,405
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	2,612,553 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas



Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Plan de Guadalupe 1200, Col. Centro, C.P.25901, Ramos Arizpe, Coahuila.
Superficie de terreno:	42,552 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	16,669 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	570
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	1,705 m <sup>2</sup> (pads)

Desempeño	Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)	Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)	
	Total	Total	Participación(1)
Ingresos por renta de locales:	8,209,249	7,160,673	7,161
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	733,915	633,114	633
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	5,853	14,198	14
<b>Total de ingresos:</b>	<b>8,949,017</b>	<b>7,807,986</b>	<b>7,808</b>

(1) En septiembre de 2016 adquirimos una participación del 90% en Plaza Bella Ramos Arizpe.

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
<b>2017</b>	11	869.77	157,029.36
<b>2018</b>	21	8,895.09	762,905.26
<b>2019</b>	8	1,054.00	97,249.57
<b>2020</b>	5	403.68	62,038.90
<b>&gt;= 2021</b>	1	1,600.00	99,200.00
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>12,822.54</b>	<b>1,178,423.09</b>

*Plaza San Juan*

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

### Descripción

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación:	91%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Cinépolis. (Bodega Aurrera y Home Depot colindantes)
Número de arrendatarios:	20
SBA Total:	7,473 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	140,493
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado

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

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Paseo Central 183, Col. Valle de Oro, C.P. 76803, San Juan del Río, Querétaro
Superficie de terreno:	21,469 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	8,626 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	340
Año de construcción:	2012
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	5,341,787	4,835,163
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	884,958	846,733
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>6,226,745</b>	<b>5,681,896</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	7	1,541.08	177,589.78
<b>2018</b>	5	1,440.58	175,624.32
<b>2019</b>	6	1,351.67	224,317.38
<b>2020</b>	0	0	0
<b>&gt;= 2021</b>	2	2,468.50	199,850.07
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>6,801.83</b>	<b>777,381.55</b>

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo estos créditos era de Ps.827.1 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2027.

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

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

#### *Plaza Bella Huinalá*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en el municipio de Apodaca, Nuevo León. Plaza Bella Huinalá se ha convertido uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2, 200,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentran tiendas como: Mi tienda del Ahorro (HEB), Famsa y Rent-a-Center.

#### *Descripción*

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	81%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Número de arrendatarios:	38
SBA Total:	15,577 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	303,329
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	2,135,822 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

#### *Características*

Domicilio:	Av. Gaspar Castaño No. 101 al Oriente de la Col. Lomas del Pedregal, C.P. 66640, Apodaca, Nuevo León
Superficie de terreno:	66,078 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,214 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	674
Año de construcción:	2009
Terreno para expansión:	1,852 m <sup>2</sup> (pads)

## Desempeño

	Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)	Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	6,013,874	6,140,685
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	758,189	753,163
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	35,335	28,281
Total de ingresos:	<b>6,807,397</b>	<b>6,922,129</b>

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2017	16	646.42	168,471.40
2018	11	569.50	135,183.01
2019	0	0	0
2020	4	278.00	51,525.65
>= 2021	7	9,631.47	605,871.45
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>11,125.39</b>	<b>961,051.51</b>

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

Respecto de este centro comercial, el 30 de agosto de 2013 a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.500 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.497.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2018.

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

### *Plaza Bella Frontera*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011 en el municipio conurbado a Monclova de Frontera, Coahuila. Plaza Bella Frontera atiende a las necesidades de las más de 1,500,000 personas que lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra una tienda de autoservicio como Bodega Aurrera. Localizado en el Boulevard Ejercito Nacional, Plaza Bella Frontera ofrece a sus visitantes una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades. Somos titulares de una participación del 5.0% en Plaza Bella Frontera y se contabiliza en “Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes”, mientras que WALPG Mex I, S. de R.L. de C.V. es titular de una participación del 95.0%.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	84%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	6
SBA Total:	9,029 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	115,201
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	1,491,185 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard San Buenaventura, Colonia Pemex C.P. 25630, Frontera, Coahuila.
Superficie de terreno:	24,115 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,241 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	341
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	679 m <sup>2</sup> (pads)

#### *Desempeño*

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>		<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	4,608,601	230,430	4,532,915	226,646
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	476,572	23,829	472,755	23,638
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	4,802	240	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>5,089,975</b>	<b>254,499</b>	<b>5,005,670</b>	<b>250,284</b>

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2017	5	974.76	80,421.11
2018	0	0	0
2019	0	0	0
2020	0	0	0
>= 2021	1	6,076.00	685,385.55
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>7,050.76</b>	<b>765,806.66</b>

#### *Centro Comercial Puerta de Hierro*

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

#### Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	100%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot y Office Max.
Número de arrendatarios:	14
SBA Total:	16,271 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	124,899
Instalaciones especiales:	-

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

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Bldv. Nuevo Hidalgo No. 202 C, Fraccionamiento Puerta de Hierro, C.P. 42080, Pachuca de Soto, Hidalgo
Superficie de terreno:	50,374 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,418 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	634
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	4,057 m <sup>2</sup> ( <i>pads</i> ) + 3,544 m <sup>2</sup> (lote B)

#### Desempeño

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	4,883,175	4,503,444
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	479,586	495,322
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>5,362,760</b>	<b>4,998,766</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	4	520.91	49,083.35
<b>2018</b>	5	990.41	80,975.72
<b>2019</b>	2	272.15	21,876.87
<b>2020</b>	1	8,928.00	454,989.51
<b>&gt;= 2021</b>	2	2,149.60	149,710.30
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>12,861.07</b>	<b>756,635.75</b>

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo estos créditos era de Ps.827.1 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2027.

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

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

### Walmart San José

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

#### Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	100%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,891 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	40,706

#### Características físicas

Domicilio:	Carretera Transpeninsular, manzana 14. No. 1704 Col. Cerro del Vigía No. 137, C.P. 23406, Los Cabos, B.C.S.
Superficie de terreno:	17,758 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,363 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	300
Año de construcción:	2010

#### Desempeño

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	9,619,865	9,291,496
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	0	0
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
<b>Total de ingresos:</b>	<b>9,619,865</b>	<b>9,291,496</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.214.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2019.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre esta y otra propiedad a ser financiada con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.



### *Walmart Ensenada*

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

#### *Descripción de Walmart Ensenada*

Nombre:	Walmart Ensenada
Fecha de apertura:	2012
Promedio de ocupación:	100%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,939 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	139,430

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Calle Once No. 1552 esq. con Av. Reforma, Colonia Ulbrich, C.P. 22830, Ensenada, Baja California
Superficie de terreno:	26,473 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,211 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	339
Año de construcción:	2012

#### *Desempeño*

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	5,109,864	4,974,198
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	236,397	0
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	0	0
Total de ingresos:	<b>5,346,262</b>	<b>4,974,198</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.214.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2019.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre esta y otra propiedad a ser financiada con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

*Paseo Puebla*

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013 en el municipio de San Andrés Cholula, Puebla. Paseo Puebla se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona donde más de 1,500,000 personas lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Se encuentra una tienda de autoservicio: Walmart. La ubicación de Paseo Puebla garantiza a sus locatarios un flujo constante de visitantes. Dentro de los giros que se pueden encontrar en esta plaza están: restaurantes, ópticas, servicios, etc. A la población de su área de influencia se le suma la gran población flotante que concentran las oficinas y escuelas que se encuentran cerca del centro comercial.

*Descripción*

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación:	99%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart
Número de arrendatarios:	12
SBA Total:	10,746 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	150,974
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	1,506,968 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento y tanque de tormenta.

*Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. de la Luna 3901, Col. Reserva Territorial Atlixcayotl C.P. 72830, San Andrés Cholula, Puebla.
Superficie de terreno:	26,194 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,662 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	389
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

*Desempeño*

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	7,781,271	7,727,547
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,164,314	1,155,665
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	735,954	396,530
<b>Total de ingresos:</b>	<b>9,681,539</b>	<b>9,279,741</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	5	280.54	74,829.50
<b>2018</b>	3	179.88	44,198.89
<b>2019</b>	2	89.45	10,440.51
<b>2020</b>	1	50.00	12,613.21
<b>&gt;= 2021</b>	1	9,910.00	1,146,255.52
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>10,509.87</b>	<b>1,288,337.63</b>

Respecto de este centro comercial, el 31 de enero de 2014, a través del fideicomiso CIB 2013 (antes el fideicomiso F/17319-1) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad que resulte menor entre Ps.100 millones y el 70.0% del valor de Paseo Puebla con HSBC México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.86.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.75% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2021.

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

#### *Plaza Reynosa*

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

#### *Descripción*

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	92%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	8
SBA Total:	10,745m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	170,424 personas

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

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Bldv. Hidalgo esq. con Praxedis Balboa No. 1900 Col. Hidalgo, C.P. 88650, Reynosa, Tamaulipas
Superficie de terreno:	27,221 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,802 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	195
Año de construcción:	1991
Terreno para expansión:	0 m <sup>2</sup>

## Desempeño

	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	5,153,697	4,959,987
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	55,994	52,024
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	149,437	780,753
Total de ingresos:	<b>5,359,128</b>	<b>5,792,764</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	2	6,723.00	478,117.90
<b>2018</b>	2	255.00	55,705.80
<b>2019</b>	0	0	0
<b>2020</b>	3	727.50	246,493.03
<b>&gt;= 2021</b>	1	363.00	71,339.77
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>8,068.50</b>	<b>851,656.50</b>

En relación con este centro comercial, el 2 de junio de 2015, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo estos créditos era de Ps.868.2 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2027.

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

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

### *Paseo 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. Aproximadamente 1,300,000 personas lo visitan por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017. Cuenta con aproximadamente 17,000 m<sup>2</sup> de terreno y más de 12,000 m<sup>2</sup> de SBA.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	98% <sup>(1)</sup>
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Cinemex
Número de arrendatarios:	24
SBA Total:	12,212 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	453,659
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	1,276,372, personas
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (2), travelators (2), airea condicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta.

(1) Desde su apertura en el cuarto trimestre de 2016.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Alcalde 140 y calle Colomos, Fraccionamiento El Batán, C.P. 45192, Zapopan, Jalisco.
Superficie de terreno:	17,440 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,583 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	444
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	1,705 m <sup>2</sup> (pads)

#### *Desempeño*

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
	<i>Total</i>	<i>Total</i>
Ingresos por renta de locales:	8,706,744	0
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,403,801	0
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	593,646	0
Total de ingresos:	<b>10,704,191</b>	<b>0</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	2	49.95	30,802.50
<b>2018</b>	9	360.75	127,136.20
<b>2019</b>	11	740.16	174,198.12
<b>2020</b>	0	0	0
<b>&gt;= 2021</b>	2	10,668.70	1,106,417.52
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>11,819.56</b>	<b>1,438,554.34</b>

Respecto de este centro comercial, el 23 de marzo de 2015, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00930, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de principal de hasta Ps.148.9 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.105.1 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo “A”, un tramo “A” y un tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2022.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Alcalde, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar la garantía fiduciaria y a ser pagado con el valor de los bienes aportados al fideicomiso de garantía, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

### *Macropiazza San Luis*

Macropiazza San Luis es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de San Luis Potosí, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter, un complejo de cines Cinépolis y una tienda departamental Suburbia. Cuenta con aproximadamente 19,000 m<sup>2</sup> de terreno y aproximadamente 19,000 m<sup>2</sup> de SBA. El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 1, 600,000 visitantes desde su inauguración en el último trimestre del año.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	95% <sup>(1)</sup>
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Suburbia
Número de arrendatarios:	55
SBA Total:	19,010 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	453,659
Afluencia anual por el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2017:	1,629,220
Instalaciones especiales:	Elevador (3), montacargas (3), travelators (4), escaleras eléctricas (2), aire acondicionado de áreas comunes, pozos de infiltración, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

(1) Desde su apertura en el cuarto trimestre de 2016.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Dr. Salvador Nava Martínez No. 350, Colonia el Paseo, C.P. 78001, San Luis Potosí, San Luis Potosí
Superficie de terreno:	46,454 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,829 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	681
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	1,705 m <sup>2</sup> (pads)

#### Desempeño

	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Ps.)</i>	<i>Información por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Ps.)</i>
	<i>Total</i>	<i>Total</i>
Ingresos por renta de locales:	15,416,304	0
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,049,699	0
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	64,648	0
Total de ingresos:	<b>17,530,650</b>	<b>0</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
<b>2017</b>	2	64.02	0.00
<b>2018</b>	14	516.95	129,201.60
<b>2019</b>	34	1,350.82	446,009.12
<b>2020</b>	0	0	0
<b>&gt;= 2021</b>	5	16,221.66	1,827,095.00
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>18,153.45</b>	<b>2,402,305.72</b>

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.223.0 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo “A”, un Tramo “A” y un Tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contador a partir de su primer desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2022.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Macroplaza San Luis, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar la garantía fiduciaria y a ser pagado con el valor de los bienes aportados al fideicomiso de garantía, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.



### *Propiedades en Desarrollo*

A continuación se muestra una tabla que describe las principales características de los dos centros comerciales que Planigrupo actualmente está desarrollando, los cuales equivalen a aproximadamente 33,921 m<sup>2</sup> de SBA Total.

No.	Propiedad	Ubicación	SBA Total (m <sup>2</sup> )
1	Paseo Hipódromo	Estado de México	7,459
2	Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	26,462
<b>Total</b>			<b>33,921</b>

#### *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 7,500 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga aproximadamente 7,500 m<sup>2</sup> de GLA distribuidos en tres niveles. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 30 de junio de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 67.8% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2017.

#### *Descripción*

Fecha estimada de apertura:	2017
Número de tiendas ancla:	1
SBA Total:	7,459 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	248,594
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (1), escaleras eléctricas (9), aire acondicionado, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento, tanque de tormentas y puertas automáticas.

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. Del Conscripto No. 360, 370 y 380, Fracc. Lomas Hipódromo, C.P. 53900, Naucalpan, Estado de México.
Superficie de terreno:	4,762 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	26,227 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	484
Año de construcción:	2014

Respecto de este centro comercial, el 24 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso F/00936 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de hasta Ps.200 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.105.1 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será dispuesto a nuestra disposición mediante un Tramo “A” y un Tramo “B”. La tasa de interés aplicable al Tramo “A” será igual a la tasa THIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses a una tasa igual a la tasa THIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer desembolso. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2022.

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

### *Urban Village en Garza Sada*

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por la tienda de autoservicio HEB, una tienda de mejoras al hogar, Lowes, y un complejo de cines, Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m<sup>2</sup> de terreno y se espera que tenga más de 26,700 m<sup>2</sup> de GLA. Al 30 de junio de 2017, hemos celebrado contratos de arrendamiento con las tiendas ancla y otros arrendatarios, equivalentes a 22,904 m<sup>2</sup> o 86.6% de su GLA, y estimamos que este centro comercial iniciará operaciones durante el segundo semestre de 2017.

#### *Descripción*

Fecha estimada de apertura:	2017
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Lowes y Cinemex
SBA Total:	26,462 m <sup>2</sup>
Población (área de afluencia):	219,800
Instalaciones especiales:	Elevadores, montacargas, escaleras eléctricas.

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. Eugenio Garza Sada No. 3431, Colonia Arroyo Seco, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	46,300 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	33,844 m <sup>2</sup>
Niveles:	3
Cajones de estacionamiento:	1,040
Año de construcción:	2015

Respecto de este centro comercial, el 22 de abril de 2016, a través del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales F/00981, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y fiduciaria por un monto de hasta Ps.432 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto de principal (sin intereses) bajo este crédito era de Ps.228.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 335 puntos base durante el periodo que inicia desde la primera disposición del Crédito y hasta en tanto concluya la etapa de construcción, y una tasa ordinaria igual a la tasa TIIE más 235 puntos base a partir de la terminación de la etapa de construcción, y una vigencia de 7 años contados a partir de la primera disposición del Crédito, y que seguirá surtiendo sus efectos mientras existan saldos insolutos a cargo de la acreditada. Dicho crédito tiene vencimiento en el año 2023.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener un aforo de al menos 1.54 veces a 1 contra el saldo insoluto del crédito, así como mantener ciertos índices de cobertura. Constituimos (i) una garantía hipotecaria sobre ciertos terrenos sobre los que se edificará Urban Village en Garza Sada, y (ii) se transmitió en propiedad al fiduciario del fideicomiso de garantía correspondiente derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

**(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

Estamos involucrados en ciertas demandas y procedimientos legales dentro del curso normal de nuestro negocio. En virtud de la dificultad de estimar el resultado de los litigios, no podemos asegurar que la sentencia de cualquiera de los juicios en los que estamos involucrados vaya a ser favorable para nosotros o, en caso contrario, cuáles serán las eventuales pérdidas, multas o sanciones que nos sean impuestas. El resultado de cualquier litigio podría afectar en forma significativa nuestros resultados de operación en un periodo determinado, dependiendo, entre otros factores, del monto de la sanción que nos sea impuesta y nuestros ingresos en el periodo respectivo. No obstante lo anterior, no consideramos que las demandas y procedimientos legales en los que estamos involucrados dentro del curso normal de nuestro negocio, se consideren un proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, o pudieren representar un costo o beneficio de al menos el 10.0% de nuestros activos.

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

A la fecha del presente Prospecto, no nos encontramos en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni hemos sido declarados en concurso mercantil.

## **(xii) Acciones representativas del capital social**

### **Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales**

*A continuación se presenta una descripción sobre el capital social y los estatutos sociales de la Compañía. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales de la Compañía, los que fueron modificados y reformados en su totalidad el 22 de junio de 2016 con el fin de adoptar ciertas disposiciones aplicables a la Compañía de conformidad con la LMV que regula a las sociedades anónimas bursátiles y con las leyes mexicanas. Dichas reformas surtirán efectos una vez que las acciones de la Compañía sean inscritas en el RNV que mantiene la CNBV. Véase – “Información del Mercado de Valores”. Esta descripción debe considerarse un resumen y para una comprensión completa, sugerimos revisar nuestros estatutos sociales y la ley aplicable.*

### **Constitución y estatutos sociales**

La Compañía se constituyó el 20 de abril de 2012 de conformidad con la legislación mexicana bajo la denominación social Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., de conformidad con la escritura pública número 156,646 de fecha 20 de abril de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, con fecha 26 de abril de 2012. El 22 de junio de 2016, se reformaron en su totalidad los estatutos sociales con el propósito de adoptar la modalidad y régimen legal aplicable a las sociedades anónimas bursátiles y ajustarlos a las disposiciones de la LMV como una sociedad anónima bursátil, según consta en la escritura pública número 189,874 de fecha 23 de junio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el mismo folio mercantil electrónico que la escritura anterior, con fecha 30 de junio de 2016. El domicilio social de la Compañía se encuentra en la Ciudad de México, México. Se presentaron copias de los estatutos sociales ante la CNBV y la BMV y están disponibles para consulta en las oficinas de la BMV y la CNBV, el cual está disponible para su revisión en el sitio web [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **Duración**

Los estatutos sociales de la Compañía establecen una duración indefinida.

### **Objeto social**

El objeto primordial de la Compañía conforme a sus estatutos sociales, es el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de toda clase de inmuebles, incluyendo reparaciones, así como el arrendamiento, promoción y supervisión de toda clase de obras relacionadas con bienes inmuebles de carácter comercial, de oficinas, industrial, urbano, suburbano, incluyendo sin limitación, la operación y administración de centros comerciales y, en general, toda clase de obras civiles, incluyendo sin limitación, la construcción, el diseño y operación de centros comerciales por cuenta propia o de terceros.

### **Capital social y derechos de voto**

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable y, en consecuencia, cuenta con un capital social fijo Clase I y un capital social variable Clase II. A la fecha de este Prospecto, el capital social de la Compañía consta de 698,305,393 acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, Clase I, sin expresión de valor nominal, representan la parte fija del capital social y 658,723,379 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, Clase II, sin expresión de valor nominal, representan la parte variable del capital social. A esta fecha, el capital social autorizado de la Compañía asciende a la cantidad de Ps.7,836,838,620.19, del cual la cantidad de Ps.[3,566,872,044.48] se encuentra íntegramente suscrita y pagada.

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

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

En consecuencia, el número de Acciones en circulación de la Compañía al 30 de junio de 2017, es de 317,827,903 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 278,245,889 corresponden a la parte variable.

En el futuro, la Compañía podría emitir capital social adicional. También se podrán emitir acciones con derechos de voto limitado o acciones sin derechos de voto. Esas acciones pueden representar hasta el 25.0% del capital social listado en la BMV y podrán emitirse con la previa autorización de la CNBV. Las restricciones que pueden imponerse al derecho de voto de estas acciones incluyen, entre otras, limitar el voto de sus tenedores a asuntos relacionados con algún cambio de objeto de la Compañía, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación. A la fecha de este Prospecto, no se había emitido ni estaba en circulación ninguna acción con derecho a voto limitado.

Durante el 2012 mediante resoluciones adoptadas por nuestros accionistas aumentamos nuestro capital social en Ps.1,016.0 millones, que nuestros accionistas aportaron para financiar nuestro crecimiento. En diciembre de 2015, mediante resoluciones unánimes de nuestros accionistas se decretaron 2 reembolsos de capital con cargo al capital contable. El reembolso al accionista Fideicomisos Bross por la cantidad de Ps.19.2 millones; el reembolso al accionista Glider Desarrollos se realizó por la cantidad de Ps.68.3 millones.

Con excepción de los movimientos señalados en el párrafo inmediato anterior y las resoluciones de accionistas mediante las cuales se aprobó la Fusión, no hemos tomado acción alguna a través de la cual el monto de nuestro capital social, el número o la clase de nuestras acciones se haya modificado.

A la fecha del presente Prospecto, el capital social de la Compañía es por un importe de Ps.7,836,838,620.20 y consistía de 698,305,393 acciones ordinarias en circulación, nominativas, con plenos derechos de voto, sin expresión de valor nominal, del cual únicamente la cantidad de Ps.[3,566,872,044.48] se encuentra íntegramente suscrita y pagada.

De manera simultánea con la reforma de nuestros estatutos sociales y la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil, nuestros accionistas aprobaron un aumento de Ps.178,670,550.07, equivalente a 15,920,528 acciones en tesorería, las cuales será utilizadas para implementar nuestro plan de incentivos a largo plazo. Ver la sección “Administración – Plan de Incentivos a Largo Plazo”. Durante los últimos tres ejercicios sociales, no se ha pagado capital social de la Compañía en especie. A la fecha del presente Prospecto, no existe valor en circulación que sea convertible en capital social de la Compañía, ni posiciones abiertas que mantenga en instrumentos derivados, liquidables en especie cuyo subyacente sea acciones de la Compañía o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

Para efectos de claridad, como consecuencia de la Fusión y de la Oferta Inicial, la Sociedad contaba con la siguiente estructura en su capital social:

SERIES ACCIONARIAS	NÚMERO DE ACCIONES			VALOR TEÓRICO	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO
	FIJO	VARIABLE				
		LIBERADAS	TESORERÍA			
Única	39,582,014	-	-		\$444,215,180.191851	-
Única	-	278,245,889	380,477,490	\$11.22265229333330	\$3,122,656,864.296410	\$4,269,966,575.710200
Subtotal	39,582,014	658,723,379			\$3,566,872,044.488260	\$4,269,966,575.710200
<b>TOTAL</b>	<b>698,305,393</b>				<b>\$7,836,838,620.198460</b>	

### **Cambios en el capital social y derechos de preferencia por aumentos de capital**

Salvo determinadas excepciones relacionadas con acciones de tesorería, y la recompra de acciones de conformidad con las reglas de la LMV, todo aumento y disminución de la parte fija o variable del capital social de la Compañía deberá ser aprobado por la mayoría de los accionistas presentes en una asamblea general extraordinaria o una asamblea general ordinaria, respectivamente. En caso de aumento de capital social (salvo por ofertas públicas de acciones o reventa de acciones de tesorería como resultado de recompras de acciones realizadas de conformidad con las reglas de la LMV), los accionistas tienen el derecho a suscribir y pagar acciones nuevas emitidas como resultado de dicho aumento en proporción a su participación accionaria a dicha fecha. Véase – Derecho de suscripción preferente.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, las sociedades que, directa o indirectamente, sean controladas por la Compañía, no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones u otros títulos de crédito que representen acciones de la Compañía, a menos que dichas acciones sean adquiridas a través de un fondo de inversión.

## **Asambleas de accionistas y quórum**

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, las asambleas de accionistas pueden ser ordinarias, extraordinarias y especiales. Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no esté reservado expresamente para la asamblea extraordinaria y para la aprobación de cualquier tipo de operaciones celebradas con respecto a cualquier entidad controlada que, en un ejercicio fiscal, exceda del 20.0% o más de los activos consolidados de la Compañía de acuerdo con los estados financieros trimestrales más recientes. Las asambleas ordinarias se celebrarán cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social para aprobar, entre otras cuestiones, el informe del consejo de administración con respecto a los estados financieros, la designación o ratificación de los miembros del consejo de administración, en su caso, el decreto de dividendos y la determinación de los emolumentos de los consejeros.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnen para considerar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 182 de la LGSM, tales como cambio del objeto social, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación de la sociedad, cancelación de la inscripción de acciones en el RNV o de cualquier otro mercado de valores, modificaciones de los estatutos, y cualquier otro asunto que de conformidad con los estatutos sociales deba ser aprobado por una asamblea extraordinaria.

Son asambleas especiales de accionistas las que reúnen a los accionistas de una determinada serie o clase para considerar cualquier asunto que afecte a dichos accionistas pero no a los accionistas de otras series o clases.

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, el quórum requerido para una asamblea ordinaria de accionistas en primera convocatoria es cuando menos el 50.0% de las acciones representativas del capital social y sus resoluciones serán válidas si son adoptadas por el voto favorable de la mayoría de las acciones presentes o representadas en la asamblea. Las asambleas ordinarias de accionistas celebradas en virtud de segunda o ulterior convocatoria serán válidamente celebradas cualquiera que sea el número de acciones representadas en la asamblea, y sus resoluciones serán válidamente adoptadas por mayoría de votos. El quórum mínimo requerido para una asamblea extraordinaria de accionistas en primera convocatoria es del 75.0% de las acciones representativas del capital social y sus resoluciones serán válidas si son adoptadas por el voto favorable de al menos el 50.0% de las acciones representativas del capital social; las asambleas extraordinarias de accionistas celebradas en virtud de segunda o ulterior convocatoria serán válidamente celebradas con al menos el 50.0% de las acciones representativas del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por el voto favorable de las acciones que representen más del 50.0% de dicho capital social.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía, cuando menos 15 días naturales anteriores a la fecha establecida de la celebración de la asamblea. De conformidad con la legislación mexicana, los estatutos sociales exigen que toda la información sobre los asuntos que se someterán a la deliberación de la asamblea sea puesta a disposición a partir de la fecha de entrega del aviso de la asamblea. Cada publicación deberá de contener el lugar, hora, fecha y orden del día a ser discutido, así como la firma de la persona convocante.

Para tener el derecho de asistir a las asambleas de accionistas, los accionistas deberán encontrarse inscritos como tales en el libro de registro de acciones de la Compañía y presentar, cuando menos un día antes de la asamblea respectiva, las constancias que acrediten el depósito de sus acciones en una institución financiera, casa de bolsa o institución para el depósito de los valores. Contra la entrega de dichas constancias, la Compañía expedirá una constancia para asistir a la asamblea. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por apoderado con poder general o especial, o con carta poder conforme al formato que la Compañía distribuya 15 días previos a la celebración de la asamblea.

## **Derechos de los accionistas minoritarios**

Los estatutos sociales de la Compañía establecen protecciones para los accionistas minoritarios. Los derechos de los accionistas minoritarios son los que deben otorgar las sociedades anónimas bursátiles de conformidad con la LMV.



De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% o más del capital social de la Compañía que tengan en lo individual o en conjunto (los “Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación”), tendrán derecho a designar y revocar en asamblea general de accionistas a 1 (un) miembro del consejo de administración y su suplente(s) (cualesquiera dichos miembros del consejo de administración, el “Consejero Designado por la Minoría”), pudiendo para ello celebrar acuerdos temporales de voto, que no requerirán autorización alguna para su celebración. Tal designación sólo podrá revocarse por los accionistas restantes cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 (doce) meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

La designación o elección de los miembros del consejo de administración que no se haga por los Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación, será realizada por la asamblea general ordinaria de accionistas por el voto favorable de la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto representativas del capital social que se encuentren presentes en la asamblea correspondiente (los “Consejeros Designados por la Mayoría”) de conformidad con lo establecido en estos estatutos sociales; en el entendido que los Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación únicamente tendrán derecho de designar al Consejero Designado por la Minoría, y no tendrán derecho de votar, y sus Acciones no serán contabilizadas para efectos de establecer un quórum de votación, en relación con la designación de todos los Consejeros Designados por la Mayoría. La mayoría de los Accionistas de la Compañía podrán en cualquier momento designar al menos a 9 (nueve) miembros del consejo de administración, los cuales serán en adición a los Consejeros Designados por la Minoría designados por los Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación; en el entendido, sin embargo, que en la medida que la mayoría de los Accionistas tengan la intención de designar a más de 9 (nueve) consejeros, los derechos de la minoría descritos en el párrafo inmediato anterior deberán de cumplirse en todo momento y, según resulte necesario, el número de los Consejeros Designados por la Mayoría deberá reducirse para permitir el ejercicio del derecho antes mencionado por cualquier Accionista Minoritario con Derecho de Designación (incluyendo los que resulten de un grupo que haya celebrado un acuerdo temporal).

Véase – Información del Mercado de Valores — Regulación del mercado y estándares para el registro de valores — Protecciones a los Accionistas Minoritarios.

### **Información a los accionistas**

El consejo de administración es responsable de presentar la siguiente información a la asamblea general ordinaria de accionistas: (i) informes del comité de auditoría y prácticas societarias previamente sometidos al consejo de administración, (ii) los principales resultados de su revisión de los estados financieros de la Compañía (y, en su caso, de sus subsidiarias), (iii) dictamen del auditor externo, (iv) opinión del consejo de administración respecto del informe del director general, previamente sometida al consejo de administración, (v) un informe en que se expliquen las políticas principales y criterios contables utilizados en la elaboración de los estados financieros de la sociedad, y (vi) el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido conforme a lo previsto en la LMV.

Los estados financieros auditados y los estados financieros trimestrales de la Compañía deben darse a conocer de conformidad con las disposiciones generales de la LMV y las normas de carácter general emitidas por la CNBV, y deben estar a disposición del público en el sitio web de la BMV. También es obligatorio para la Compañía presentar un informe anual ante la BMV, el que también debe estar disponible en el sitio web de la BMV.

### **Facultades del Consejo de Administración**

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el consejo de administración tiene, entre otras cosas, el poder de determinar las estrategias de negocios, así como para vigilar la administración de la sociedad y sus subsidiarias, con base en la relevancia que dichas subsidiarias tienen con respecto a la situación financiera, administrativa y legal de la sociedad. Este poder incluye el nombramiento y revocación del director general, así como la determinación de las políticas de remuneración del director general y otros directivos relevantes.

## **Facultades del Director General**

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el director general cuenta con el poder de administrar y conducir y ejecutar los objetivos de negocios de acuerdo con las estrategias, políticas y lineamientos determinados y aprobados por el consejo de administración. Para cumplir con estas responsabilidades, el director general cuenta con poderes para actos de administración, pleitos y cobranzas y, con ciertas limitaciones, poderes para actos de dominio (de acuerdo con las disposiciones del consejo de administración). El director general es responsable, entre otras actividades, de (i) dar cumplimiento a las resoluciones de las asambleas de accionistas y del consejo de administración conforme a las instrucciones que, en su caso, le gire la propia asamblea o el consejo, (ii) difundir información relevante y eventos que deben de ser revelados al público de conformidad con lo previsto por la LMV, (iii) verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital realizadas por los accionistas, (iv) dar cumplimiento a los requisitos legales con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas, y (v) elaborar y presentar al consejo de administración los informes, estrategias de negocios y demás información conforme a la LMV.

## **Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**

La Compañía cuenta con un comité de auditoría y prácticas societarias compuesto por tres miembros independientes de entre los miembros del consejo de administración. El presidente de dicho comité únicamente puede ser nombrado o removido por votación de los accionistas en una asamblea general ordinaria de accionistas. Las responsabilidades del comité de auditoría y prácticas societarias incluyen, entre otras:

- En materia de Auditoría: supervisar a los auditores externos, analizar los informes de auditoría elaborados por los contadores de la Compañía, informar al consejo de administración sobre los controles internos existentes, supervisar las operaciones de partes relacionadas, solicitar a los funcionarios la elaboración de informes cuando sea necesario, informar al consejo de administración cualquier irregularidad, supervisar las actividades de los funcionarios y presentar un informe anual al consejo de administración.
- En materia de Prácticas Societarias: dar opiniones al consejo de administración con respecto a las prácticas y operaciones administrativas, solicitar y obtener opiniones de terceros expertos independientes, convocar a asamblea de accionistas, brindar asistencia al consejo de administración en la elaboración de los informes anuales, y presentar un informe anual de actividades al consejo de administración.

## **Dividendos**

Los estatutos sociales de la Compañía contemplan que la declaración y el pago de dividendos se decidan, sujeto a las limitaciones citadas en dichos estatutos, mediante el voto favorable de una mayoría de las acciones en circulación representadas en una asamblea general ordinaria de accionistas. Por ley, previo a la distribución de dividendos por parte de la Compañía, la misma está obligada a resguardar un 5.0% del total de las utilidades a un fondo legal hasta llegar a un total del 20.0% del capital social de la Compañía. Este fondo deberá de completarse en la misma forma cuando por cualquier motivo sea descompletado. Los accionistas de la Compañía podrán reservar y destinar fondos a otras reservas, incluyendo aquellos destinados para la recompra de acciones. En caso de encontrarse un saldo restante en los fondos, los mismos podrán ser distribuidos por la Compañía entre sus accionistas como dividendos. Todas las acciones en circulación al momento de decretarse el pago de dividendos o hacerse una distribución, tendrán derecho a participar en dichos dividendos o distribución.

## **Registro y Transmisión**

A esta fecha, la Compañía mantiene la totalidad de sus acciones inscritas en el RNV conforme a las disposiciones de la LMV.

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, las acciones deberán estar depositadas en todo momento en el Indeval. Los accionistas podrán poseer dichas acciones, directa o indirectamente, en forma de títulos físicos, o indirectamente a través de registros en las instituciones que mantengan cuentas en Indeval. Indeval es el tenedor registrado de dichas acciones. Dicha institución expedirá constancias de depósito de sus acciones a los accionistas que se lo soliciten. La sociedad lleva un libro de registro de acciones y únicamente reconocerá como accionistas a quienes se encuentren inscritos en dicho libro o exhiban constancias de depósito expedidas por el Indeval o por algún participante en Indeval.

### **Recompras de acciones**

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, la Compañía se encuentra facultada para recomprar temporalmente acciones representativas de su capital social al valor en que se encuentren en el mercado al momento de la adquisición. Los derechos económicos y de voto de las acciones recompradas no podrán ejercerse debido a que dichas acciones no se encuentran suscritas y pagadas, ni podrán contabilizarse para efecto de establecer quórum o porcentaje de votación en las asambleas de la Compañía.

De conformidad con la LMV, la recompra de las acciones de la Compañía únicamente podrá llevarse a cabo si se cumplen, entre otros requisitos, las siguientes reglas (i) que se realice a través de la BMV (salvo por ofertas públicas y subastas autorizadas) a precios de mercado, y (ii) si la compra se realiza con cargo al capital contable o capital social de la Compañía, siempre y cuando la misma se encuentre al corriente con sus obligaciones de los instrumentos de deuda emitidos inscritos en el RNV.

### **Adquisición de acciones por las subsidiarias de la Compañía**

Las subsidiarias de la Compañía no podrán adquirir o invertir directa o indirectamente en acciones representativas del capital de la Compañía, salvo que la adquisición respectiva se efectúe a través de un plan de opción de compra de acciones para empleados de conformidad con lo dispuesto por la LMV.

### **Amortización de acciones**

Sujeto a la aprobación de la asamblea extraordinaria de accionistas de la Compañía, las acciones representativas del capital social de la misma podrán amortizarse mediante: (i) una reducción del capital social o (ii) la amortización con utilidades retenidas. Tratándose de una reducción de capital social de la Compañía la misma se efectuará en forma proporcional entre todos los accionistas. Para el caso de la amortización con utilidades retenidas la misma se efectuará mediante una oferta pública de adquisición a través de la BMV, al precio de mercado de dichas acciones, en los términos de la ley y las condiciones aprobadas por la asamblea extraordinaria de accionistas o, en su caso, el consejo de administración de la Compañía si dicha facultad es delegada por los accionistas.

### **Disolución y liquidación**

En caso de disolución de la Compañía, la asamblea extraordinaria nombrará a uno o varios liquidadores para que concluyan los asuntos de la misma. Todas las acciones totalmente pagadas y en circulación al momento de la liquidación tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe como resultado de la misma.

### **Derecho de suscripción preferente**

Conforme a la ley mexicana y los estatutos sociales de la Compañía, los accionistas tienen derechos de suscripción preferente respecto de todas las emisiones de acciones o aumentos capital social, salvo por ciertas excepciones. Generalmente, si la Compañía emite acciones de capital social adicionales, los accionistas tienen derecho a suscribir el número de nuevas acciones de la misma serie que resulte suficiente para que dicho tenedor pueda conservar su mismo porcentaje de participación accionaria en acciones de dicha serie. Los accionistas deberán ejercer sus derechos de preferencia en los periodos que se establezcan en la asamblea que apruebe la emisión de acciones adicionales en cuestión. Este periodo no podrá ser menor a 15 días naturales después de la publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía.

Conforme a las leyes mexicanas, los accionistas no podrán renunciar a su derecho de preferencia de manera anticipada y los derechos de preferencia no pueden ser representados por un instrumento que sea negociable independientemente de la acción correspondiente. Los derechos de preferencia no aplican a: (i) acciones que resulten de la fusión de la Compañía, (ii) acciones emitidas en relación con la conversión de títulos de valores convertibles, cuya emisión haya sido aprobada por los accionistas, (iii) acciones emitidas en relación con la capitalización de cuentas especificadas en el balance general, (iv) la colocación de acciones depositadas en la tesorería como resultado de la recompra de dichas acciones por parte de la Compañía en la BMV, o (v) acciones que serán colocadas como parte de una oferta pública de conformidad con el artículo 53 de la LMV, en caso de que la emisión de dichas acciones haya sido aprobada en una asamblea general de accionistas.

Es posible que los accionistas extranjeros no puedan ejercer los derechos de suscripción preferente en caso de futuros aumentos de capital, salvo que se cumplan ciertas condiciones. La Compañía no está obligada a adoptar ninguna medida para permitir dicho ejercicio.

### **Suspensión de cotización o cancelación del registro de las acciones en el RNV**

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV o si dicha inscripción es cancelada por la CNBV, la Compañía estará obligada a llevar a cabo una oferta pública de compra con respecto a la totalidad de las acciones que se encuentren en circulación, que sean propiedad de accionistas minoritarios, antes de proceder con dicha cancelación. Dicha oferta únicamente será extensiva a aquellas personas que no pertenezcan al grupo de accionistas que ejerce el control de la Compañía. Los accionistas que tienen el “control”, según se define en la LMV, son aquellos que tienen la capacidad de: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o de nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50.0% del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que si al concluir la oferta pública de compra aún existen acciones en manos del público inversionista, la misma estará obligada a constituir un fideicomiso con una duración de por lo menos seis meses y a aportar a dicho fideicomiso recursos por un monto suficiente para adquirir, al mismo precio ofrecido en la oferta pública de compra, la totalidad de las acciones que se encuentren en manos del público inversionista y que no se hayan vendido como resultado de la oferta.

A menos que la CNBV autorice lo contrario, el precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre (i) el promedio ponderado de los precios de cierre de dichas acciones en la BMV durante los últimos 30 días de operación, y (ii) el valor en libros de dichas acciones reportado en el último reporte trimestral presentado ante la CNBV y la BMV.

La cancelación de la inscripción en forma voluntaria estará sujeta entre otros, a (i) la previa autorización de la CNBV, y (ii) la autorización de al menos el 95.0% de las acciones representativas del capital social, reunidas en una asamblea general extraordinaria de accionistas.

### **Restricciones a ciertas transmisiones**

Sujeto a ciertas excepciones (incluyendo aquellas aplicables a las transferencias o adquisiciones u otras operaciones por o entre nuestros accionistas actuales), (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.9% o más de la totalidad de nuestras Acciones, directa o indirectamente, o (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Emisora o una participación de cuando menos el 20.0% en nuestro capital social; sin la aprobación previa del Consejo de Administración. Si el umbral anterior de 9.9% es excedido, cualquier adquisición subsecuente que represente un 2.0% o más debe ser notificada a nuestro Consejo de Administración y no requerirá la aprobación de nuestro Consejo de Administración, salvo que con dicha adquisición se alcance un porcentaje igual o superior al 20.0% de nuestro capital social. En cualquiera de los supuestos anteriores, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración

reciba la solicitud de autorización correspondiente, contados a partir de la fecha en que el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 66.0% de los miembros (sin conflicto de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100.0% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV y a la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto o similar, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 15.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se adquieren Acciones o se celebran acuerdos de voto sin el consentimiento previo y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá, entre otras cosas, adoptar las siguientes medidas: (i) siempre que sea posible, revertir las operaciones que se llevaron a cabo con restituciones recíprocas entre las partes de dichas operaciones, o (ii) llevar a cabo la venta de las Acciones que se adquirieron a un tercero autorizado por el Consejo de Administración y a un precio mínimo autorizado por el mismo Consejo de Administración. Adicionalmente, de conformidad con lo estatutos sociales de la Compañía, dichas Acciones no otorgarán derechos de voto en ninguna asamblea de accionistas.

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

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

Para los efectos anteriores, se deberá presentar solicitud de autorización por escrito dirigida al presidente y al secretario del consejo de administración de la Compañía. El consejo de administración deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la fecha en que se le someta la solicitud correspondiente o de la fecha en que reciba la totalidad de la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso. Dicha solicitud deberá contener al menos la información siguiente: (i) el número y clase de las acciones emitidas por la Compañía que sean propiedad de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la adquisición; (ii) el número y clase de las acciones o derechos sobre las mismas, materia de la adquisición; (iii) la identidad y nacionalidad de cada uno de los potenciales adquirentes; (iv) las razones y objetivos para la adquisición, incluyendo si existe la intención de adquirir una influencia significativa (según dicho término se define en la LMV) o el control (según dicho término se define en los estatutos sociales) de la Compañía.; (v) si el adquirente potencial tiene algún interés, directo o indirecto, en algún competidor o persona relacionada con un competidor; (vi) si el adquirente potencial tiene la facultad de adquirir las Acciones o celebrar el acuerdo de voto; (vii) el origen de los recursos económicos que pretenda utilizar para la adquisición y, si dichos recursos provienen de algún financiamiento, la identidad y nacionalidad de la persona que provea el financiamiento y la documentación que evidencie el acuerdo de

financiamiento respectivo y los términos y condiciones de dicho financiamiento; (viii) la identidad y nacionalidad de la institución financiera que provea el financiamiento; y (ix) copia del proyecto de folleto informativo o documento similar, que tenga la intención de utilizarse para la adquisición.

Las medidas descritas anteriormente no aplicarán a las siguientes transmisiones: (a) las adquisiciones de Acciones que se realicen por vía sucesoria, (b) la adquisición de Acciones que realicemos nosotros o por parte de los fideicomisos nosotros constituyamos, (c) la afectación de Acciones a un fideicomiso de control o entidad similar que realicen en cualquier momento en el futuro nuestros accionistas que hubieren tenido participación en el capital social de la Compañía inmediatamente antes de nuestra oferta pública inicial, o (d) cualquier acuerdo temporal entre accionistas que tenga como propósito que un bloque del 10.0% o más de las Acciones en circulación designe a un consejero en cualquier asamblea de accionistas.

### **Oferta pública de compra**

De conformidad con lo dispuesto por la LMV, cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir directa o indirectamente, a través de una sola operación o una serie de operaciones relacionadas, el control de la Compañía (o el 20.0% o más de las acciones en circulación de la misma), requerirá de la aprobación del consejo de administración de la Compañía como se muestra anteriormente y de los accionistas, para realizar una oferta pública de compra del 100.0% de las acciones en circulación a los precios establecidos anteriormente. Los estatutos sociales de la Compañía definen el término “control” como: (i) la facultad de imponer, directa o indirectamente, por cualquier medio, resoluciones o decisiones, o de vetar decisiones en una asamblea de accionistas, (ii) la facultad de nombra a la mayoría de los consejeros, (iii) mantener la titularidad y tener el derecho de votar Acciones que representen el 50.0% o más de las Acciones de la Compañía, o (iv) la facultad de dirigir, determinar, influir, vetar o impedir, directa o indirectamente, las políticas o decisiones del Consejo de Administración o de la administración de la Compañía, ya sea a través de la propiedad de Acciones, por contrato o convenio, escrito o verbal, o por cualquier otro medio.

En caso de que se realice dicha oferta, el consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría y prácticas societarias y, en su caso, de un experto independiente, deberá emitir su opinión en cuanto al precio de oferta. Antes de rendir dicha opinión, el consejo de administración puede solicitar la opinión de un perito tercero independiente. Los miembros del consejo de administración y el director general de la Compañía estarán obligados a revelar al público el número de acciones pertenecientes a los mismos que en su caso venderán con motivo de dicha oferta.

### **Otras disposiciones**

#### *Capital variable*

La Compañía podrá emitir acciones representativas tanto de su capital fijo como de su capital variable. A diferencia de la emisión de acciones representativas de la parte fija, la emisión de acciones representativas de la parte variable no requiere la reforma de los estatutos sociales pero debe ser aprobada por mayoría de votos de los accionistas.

#### *Pérdida de acciones*

En cumplimiento de lo dispuesto por la ley, los estatutos de la Compañía establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones de las que sean propietarios, así como de los derechos, las concesiones, las participaciones o los intereses de que la Compañía sea titular, y de los derechos y las obligaciones que se deriven de los contratos en los que la Compañía sea parte con el gobierno mexicano. Se considerará que los accionistas extranjeros han convenido en no invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder sus acciones en beneficio de la nación. La ley exige que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades mexicanas que permitan la participación de inversionistas extranjeros en su capital social, salvo que dichos estatutos sociales o la ley aplicable prohíban la participación de inversionistas extranjeros en el capital social.

### *Conflicto de intereses*

De conformidad con la LGSM, cualquier accionista de la Compañía que en una determinada operación tenga un interés contrario al de la Compañía deberá abstenerse de participar en las deliberaciones sobre dicha operación y votar con respecto a la misma. La violación de esta disposición puede dar lugar a responsabilidad por los daños que se causen a la Compañía si la resolución respectiva no se hubiese aprobado sin el voto de dicho accionista.

### *Derecho de separación*

En cumplimiento a lo dispuesto en la LGSM, en los casos en que los accionistas de la Compañía aprueben el cambio de objeto, nacionalidad o transformación, cualquier accionista con derecho a voto que haya votado en contra de dicho cambio, podrá retirar sus acciones al valor en libros reportado en los estados financieros más recientes aprobados por la asamblea, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea que aprobó dicho cambio.

### **(xiii) Dividendos y política de dividendos**

El decreto de dividendos y el monto pagadero de dividendos y los términos aplicables al pago de los mismos, requiere del voto favorable de la mayoría de los accionistas presentes en una Asamblea General de Accionistas, con base en la previa recomendación que haga el Consejo de Administración. De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Compañía solamente puede pagar dividendos (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de las utilidades netas anuales hasta que el importe de dicha reserva legal (que a la fecha del presente Prospecto, asciende a Ps.22.6 millones, equivalente a un 0.5%) del capital social sea igual al 20.0% de nuestro capital social. Nuestra reserva se constituyó mediante resolución adoptada en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas, celebrada el pasado 26 de abril de 2017, sobre los resultados del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016. Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

La Compañía no cuenta con una política de dividendos. En caso de que en un futuro la Compañía adopte cualquier política relativa al pago de dividendos, la misma estará sujeta a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía, la legislación aplicable y dependerá de una serie de factores, incluyendo los riesgos descritos en la sección “Factores de Riesgo”, los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así como los términos y condiciones de los instrumentos que rijan su deuda y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen relevantes, todos los cuales podrían limitar su capacidad para pagar dividendos. No obstante, la administración de la Compañía busca mantener como directriz para la recomendación del pago de dividendos, el equilibrio entre la reinversión de utilidades para expansión y crecimiento y la distribución de dichas utilidades a los accionistas de la Compañía.

En virtud de que la Compañía es una sociedad controladora, sus ingresos y, por lo tanto, su capacidad para pagar dividendos, dependen del decreto y pago de dividendos y otras distribuciones por parte de sus subsidiarias. El pago de dividendos u otras distribuciones por las subsidiarias de la Compañía depende a su vez de los resultados de operación, la situación financiera y los programas de inversión en activos de sus subsidiarias, así como de otros factores que sus respectivos órganos de administración estimen relevantes.

Asimismo, la capacidad de la Compañía para decretar dividendos en favor de sus accionistas podría estar limitada bajo contratos o instrumentos de crédito que la Compañía o sus subsidiarias celebren en el futuro, lo cual afectaría en forma adversa y significativa la posibilidad de que la Compañía lleve a cabo el pago de dividendos.

Actualmente, los Accionistas Principales ejercen y después de la Oferta Global seguirán ejerciendo influencia significativa en la decisión de todos los asuntos relacionados con la aprobación de una política de pago de dividendos y la aprobación del pago de dividendos.

#### 4) INFORMACIÓN FINANCIERA

##### a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Esta información financiera seleccionada debe leerse en conjunto con los Estados Financieros de la Compañía y con las secciones tituladas “*Presentación de Cierta Información Financiera*” y “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación*”. La información contenida en las siguientes tablas se deriva de los Estados Financieros incluidos en este Prospecto. Los Estados Financieros de la Compañía, incluidos en este Prospecto se prepararon de conformidad con las NIIFs y las Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB. De conformidad con la Circular Única de Emisoras, a partir del año que terminó el 31 de diciembre de 2012 las sociedades cuyas acciones se cotizan en la BMV deben preparar y presentar su información financiera de acuerdo con las NIIFs.

Los estados consolidados combinados de resultados incluyen las operaciones de las entidades consolidadas desde la fecha en que cada entidad fue constituida o adquirida por la Compañía. Para mayor información ver Notas 1 y 6 de los Estados Financieros Consolidados Combinados.

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de	
	2017	2016
	(En miles de Pesos)	
<b>Estado consolidado combinado de resultados:</b>		
Ingresos por:		
Rentas .....	563,386	504,160
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento .....	9,428	10,696
Total de ingresos .....	<u>572,814</u>	<u>514,856</u>
Costos y gastos de operación:		
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad .....	(85,315)	(80,340)
Gastos de administración inmobiliarios .....	(10,045)	(9,712)
Sueldos y salarios .....	(84,529)	(71,410)
Depreciación y amortización .....	(5,084)	(7,638)
Gastos generales .....	(54,686)	(47,107)
Total de costos y gastos .....	<u>(239,659)</u>	<u>(216,207)</u>
Otros ingresos, neto:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión .....	46,772	714,368
Otros ingresos, neto .....	558	7,765
Otros ingresos, neto .....	47,330	722,133
Utilidad de operación .....	<u>380,485</u>	<u>1,020,782</u>
Ingresos (costos) financieros:		
Gasto por intereses .....	(242,123)	(167,875)
Ingreso por intereses .....	15,543	5,936
Efecto en valuación de instrumentos financieros ....	(35,200)	66
(Pérdida) utilidad en cambios, neta .....	(926)	285
Costo financiero, neto .....	<u>(262,706)</u>	<u>(161,588)</u>
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes .....	50,067	92,905
Utilidad antes de impuestos a la utilidad .....	<u>167,846</u>	<u>952,099</u>
Impuestos a la utilidad .....	(29,295)	(166,046)
Utilidad neta consolidada combinada del periodo...	<u>138,551</u>	<u>786,053</u>
Utilidad neta consolidada combinada atribuible a:		
Accionistas de la compañía .....	<u>99,440</u>	<u>542,377</u>
Participación no controladora .....	<u>16,953</u>	<u>102,187</u>
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes .....	<u>22,158</u>	<u>141,491</u>



	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(En miles de Pesos)</b>		
<b>Estado consolidado combinado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:</b>			
Ingresos por:			
Rentas .....	1,046,471	984,262	597,633
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento .....	18,115	15,368	17,667
Total de ingresos .....	<u>1,064,586</u>	<u>999,630</u>	<u>615,300</u>
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad .....	(158,244)	(158,267)	(137,150)
Comisión por administración de propiedades .....	(19,658)	(20,357)	(20,838)
Sueldos y salarios .....	(179,723)	(156,519)	(144,176)
Depreciación y amortización .....	(15,194)	(13,806)	(9,678)
Gastos generales .....	(102,180)	(109,563)	(75,006)
Total de costos y gastos .....	<u>(474,999)</u>	<u>(458,513)</u>	<u>(386,848)</u>
Otros (gastos) ingresos, neto:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión .....	1,108,244	7,336	323,758
Gastos relacionados con la compra de activos .....	--	(1,719)	(135,858)
Utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocio .....	--	--	8,380
Otros ingresos, neto .....	37,034	13,586	--
Total otros ingresos, neto .....	<u>1,145,278</u>	<u>19,203</u>	<u>196,280</u>
Utilidad de operación .....	<u>1,734,865</u>	<u>560,321</u>	<u>403,742</u>
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses .....	(363,737)	(299,695)	(193,309)
Ingreso por intereses .....	16,854	30,478	36,488
Efecto de valuación de instrumentos financieros .....	(1,011)	(1,785)	(7,250)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta .....	12	(48,625)	(26,914)
Costo financiero, neto .....	<u>(347,882)</u>	<u>(319,627)</u>	<u>(190,985)</u>
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes .....	169,768	79,032	44,079
Utilidad antes de impuestos a la utilidad .....	<u>1,556,751</u>	<u>319,726</u>	<u>256,836</u>
(Gasto) beneficio de impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal .....	(58,344)	(28,234)	(18,654)
Diferidos .....	<u>(323,893)</u>	<u>(27,550)</u>	<u>(28,468)</u>
Total de impuestos a la utilidad .....	<u>(382,237)</u>	<u>(55,784)</u>	<u>9,814</u>
Utilidad neta consolidada combinada del año .....	<u>1,174,514</u>	<u>263,942</u>	<u>266,650</u>
Utilidad neta consolidada combinada atribuible a:			
Accionistas de la compañía .....	<u>512,561</u>	<u>81,411</u>	<u>11,087</u>
Participación no controladora .....	<u>123,530</u>	<u>2,409</u>	<u>8,979</u>
Participación de los activos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes .....	<u>538,423</u>	<u>180,122</u>	<u>246,584</u>

	Al 30 de junio de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
	(En miles de Pesos)	
<b>Estado consolidado de situación financiera por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y combinado de resultados de situación financiera por el año terminado el 31 de diciembre de 2016:</b>		
<b>Activo</b>		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	357,396	700,088
Cuentas por cobrar, neto	23,953	18,429
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	279,551	235,322
Pagos anticipados	128,202	146,987
<b>Total del activo circulante</b>	<b>789,102</b>	<b>1,100,826</b>
Activos no circulantes:		
Efectivo restringido	95,774	79,439
Instrumentos financieros derivados	27,882	22,152
Inversión en compañías asociadas y fideicomisos	378,556	--
Otras inversiones permanentes	14,550	375,541
Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto	73,339	75,683
Propiedades de inversión	11,867,080	11,462,249
Impuestos a la utilidad diferidos	262,800	262,800
Otros activos no circulantes, neto	48,536	47,112
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>12,768,517</b>	<b>12,324,976</b>
<b>Total del activo</b>	<b>13,557,619</b>	<b>13,425,802</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
Pasivo circulante:		
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	2,075,557	420,498
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos	100,721	96,593
Impuestos y gastos acumulados	159,015	138,692
Participación de los trabajadores en la utilidad	104	568
Anticipos de rentas	20,754	12,015
Impuestos a la utilidad	-	57,100
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>2,356,151</b>	<b>725,466</b>
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,691,110	5,296,288
Honorario por desempeño inmobiliario	235,480	235,478
Ingresos por realizar	25,568	17,667
Depósitos en garantía	76,904	72,250
Obligaciones por beneficios al retiro	636	636
Impuestos a la utilidad diferidos	577,611	567,547
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,310,697	1,328,701
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>5,918,006</b>	<b>7,518,567</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>8,274,157</b>	<b>8,244,033</b>
Capital:		
Capital social	4,251,172	4,251,172
Prima por emisión en suscripción de acciones	3,139	3,139
Utilidades retenidas	497,005	397,565
<b>Capital neto atribuible a la participación controladora</b>	<b>4,751,316</b>	<b>4,651,876</b>
Participación no controladora	532,146	529,893
<b>Total del capital</b>	<b>5,283,462</b>	<b>5,181,769</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>13,557,618</b>	<b>13,425,802</b>

	Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
	(En miles de Pesos)		
<b>Estado consolidado combinado de situación financiera por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:</b>			
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	700,088	920,733	1,826,395
Cuentas por cobrar, neto	18,429	13,714	13,424
Partes relacionadas por cobrar	--	42	75
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	235,322	198,165	252,529
Glider Desarrollos S.A de C.V	--	276,716	--
Anticipos a subcontratistas y proveedores	--	102,614	87,830
Pagos anticipados	146,987	80,715	11,834
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,100,826</b>	<b>1,592,699</b>	<b>2,192,087</b>
Activos no circulantes:			
Efectivo restringido	79,439	64,036	46,773
Instrumentos financieros derivados	22,152	19	1,804
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes	360,991	288,994	278,946
Otras inversiones permanentes	14,550	33,550	--
Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto	75,683	80,499	61,835
Propiedades de inversión	11,462,249	9,504,932	8,509,972
Impuestos a la utilidad diferidos	262,800	105,847	91,659
Otros activos no circulantes, neto	47,112	42,263	43,276
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>12,324,976</b>	<b>10,120,040</b>	<b>9,034,265</b>
<b>Total del activo</b>	<b>13,425,802</b>	<b>11,712,739</b>	<b>11,226,352</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	420,498	74,454	755,608
Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos	96,593	55,606	53,647
Impuestos y gastos acumulados	138,692	165,975	144,272
Partes relacionadas por pagar	--	19,320	25,417
Participación de los trabajadores en la utilidad	568	--	--
Anticipos de rentas	12,015	14,634	5,573
Impuestos a la utilidad	57,100	33,416	19,611
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>725,466</b>	<b>363,405</b>	<b>1,004,128</b>
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	5,296,288	5,339,411	4,132,078
Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV. L.P.	--	-	395,496
Honorario por desempeño inmobiliario	235,478	--	--
Ingresos por realizar	17,667	49,063	45,923
Depósitos en garantía	72,250	27,608	26,497
Obligaciones por beneficios al retiro	636	579	568
Impuestos a la utilidad diferidos	567,547	86,701	44,963
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	1,328,701	2,869,266	2,819,756
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>7,518,567</b>	<b>8,372,628</b>	<b>7,465,281</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>8,244,033</b>	<b>8,736,033</b>	<b>8,469,409</b>
Capital:			
Capital social	4,251,172	2,927,501	2,789,432
Prima por emisión en suscripción de acciones	3,139	--	--
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	397,565	19,968	(61,443)
<b>Capital neto atribuible a la participación controladora</b>	<b>4,651,876</b>	<b>2,947,469</b>	<b>2,727,989</b>
Participación no controladora	529,893	29,237	28,954
<b>Total del capital</b>	<b>5,181,769</b>	<b>2,976,706</b>	<b>2,756,943</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>13,425,802</b>	<b>11,712,739</b>	<b>11,226,352</b>

**Por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de**  
**2017** **2016**  
**(en miles de Pesos)**

<b>Otra información:</b>		
NOI <sup>(1)</sup>	458,612	423,820
EBITDA <sup>(2)</sup>	340,804	306,287
FFO	148,531	127,207
FFO Ajustado	131,759	96,597
GLA Total (m <sup>2</sup> )	736,983	693,471
Tasa de ocupación <sup>(3)</sup>	93%	93%

- (1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los costos del personal operativo.
- (2) EBITDA significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como utilidad (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización. La siguiente tabla muestra una conciliación de EBITDA para utilidad (pérdida) de operación por cada uno de los periodos presentados.
- (3) La tasa de ocupación al 30 de junio de 2016 no contempla una de nuestras propiedades, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), la cual está siendo remodelada.

**Por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de**  
**2017** **2016**  
**(en miles de Pesos)**

Ingresos por rentas	572,814	504,160
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(114,202)	(80,340)
NOI	458,612	423,820
Margen de NOI	80.1%	82.3%

**Por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de**  
**2017** **2016**  
**(en miles de Pesos)**

Utilidad de operación	380,485	1,020,782
Otros ingresos, neto	(47,765)	(722,133)
Depreciación y amortización	5,084	7,638
EBITDA	340,804	306,287
Margen de EBITDA	59.5%	59.5%

**Por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de**  
**2017** **2016**  
**(en miles de Pesos)**

Utilidad neta	138,551	786,053
Depreciación y amortización	(5,084)	(7,638)
Efecto en la valuación de instrumentos financieros	38,453	-
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(46,772)	(666,484)
Otros gastos, neto	3,150	-
Impuesto a la utilidad diferido no afecto a flujo de efectivo	(10,064)	-
Ganancias de la venta de propiedades	-	-
FFO	148,531	127,207
Gastos recurrentes de capital	(16,772)	(30,610)
FFO Ajustado	131,759	96,597

	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(en miles de Pesos)</b>		
<b>Otra información:</b>			
NOI <sup>(1)</sup> .....	850,548	825,995	460,483
EBITDA <sup>(2)</sup> .....	641,991	554,924	238,130
FFO .....	238,478	189,284	(99,889)
FFO Ajustado .....	189,074	164,720	(114,936)
GLA Total (m <sup>2</sup> ) .....	752,189	708,422	708,422
Tasa de ocupación <sup>(3)</sup> .....	94%	94%	94%

- (1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los costos del personal operativo.
- (2) EBITDA significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como utilidad (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos), neto, *más* depreciación y amortización. La siguiente tabla muestra una conciliación de EBITDA para utilidad (pérdida) de operación por cada uno de los periodos presentados.
- (3) La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2016 no contempla una de nuestras propiedades, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), la cual está siendo remodelada. La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2015 no contempla dos de nuestras propiedades, Mall Plaza Lincoln y Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), las cuales están siendo remodeladas.

	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(en miles de Pesos)</b>		
Ingresos por rentas .....	1,046,471	984,262	597,633
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad .....	(195,924)	(193,549)	(137,150)
NOI .....	850,548	825,995	460,483
Margen de NOI .....	79.9%	79.1%	74.8%

	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(en miles de Pesos)</b>		
Utilidad de operación .....	1,627,036	560,321	403,742
Otros (gastos) ingresos, neto .....	(1,000,416)	19,203	175,290
Depreciación y amortización .....	15,371	13,806	9,678
EBITDA .....	641,991	554,924	238,130
Margen de EBITDA .....	60.3%	55.5%	38.7%

	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(en miles de Pesos)</b>		
Utilidad neta .....	1,174,514	263,942	266,650
Depreciación y amortización .....	15,371	13,806	9,678
Valuación de instrumentos financieros .....	1,011	-	-
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión .....	(1,108,244)	(7,336)	(323,758)
Otros gastos .....	1,701	-	-
Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes .....	(169,768)	(79,032)	(44,079)
Impuesto a la utilidad diferido no afecto a flujo de efectivo .....	323,893	-	-
Ganancias de la venta de propiedades .....	-	(2,096)	(8,380)
FFO .....	238,478	189,284	(99,889)
Gastos recurrentes de capital .....	(49,403)	(24,564)	(15,047)
FFO Ajustado .....	189,074	164,720	(114,936)

**b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN**

Somos una empresa de desarrollo internalizada, por lo que la operación no cuenta con líneas de negocio independientes. La Emisora, por la naturaleza de su negocio, no cuenta con ventas de exportación. Los centros comerciales en operación están localizados en 18 estados en México y en 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. La Emisora todavía no cuenta con operaciones que se concentren en una región en particular de la República Mexicana. No obstante, a fin de establecer su exposición al riesgo de crédito, la Emisora ha clasificado su riesgo para cuentas por cobrar a clientes dependiendo de si se encuentran en el Norte, Centro y Sur.

**c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES**

Favor de referirse al apartado “*Deuda*” dentro de la sección “*Información financiera - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora*” del presente Prospecto.

**d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA**

*Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el “Resumen de la Información Financiera”, “Información Financiera Seleccionada” y nuestros Estados Financieros y las notas a los mismos, los cuales han sido incluidos en este Prospecto. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Prospecto es presentada en Pesos a las fechas que se indican y ha sido preparada de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o por sus siglas en inglés, “IASB”).*

*Este Prospecto contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, sin limitación, aquellos comentados más adelante y en otras partes de este Prospecto, particularmente en las secciones “Factores de Riesgo” y “Declaraciones a Futuro”. Es importante que los inversionistas consideren cuidadosamente la información contenida en esta sección y la sección de “Factores de Riesgo” antes de invertir en nuestras Acciones.*

**Descripción General**

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 41 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la [adquisición y desarrollo de 68 centros comerciales]. Tenemos participaciones controladoras en 31 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México; 32 de los cuales operamos actualmente y dos de los cuales también somos propietarios y están en construcción. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México, se estima que nuestros 32 centros comerciales en operación tienen un GLA Total de aproximadamente 752,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con nuestras propiedades en construcción y en remodelación esperamos incrementar nuestro GLA Total a aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup>; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del [60.0]% de nuestro GLA está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, salas de cine, comida y restaurantes, entre otros. Al 30 de junio de 2017, nuestro portafolio estaba arrendado en un 94%, contábamos con más de 2,200 locales arrendados y aproximadamente 1,900 contratos de arrendamiento, distribuidos entre 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 nuestra oferta comercial. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir a la clase media en México.

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

Durante los ejercicios 2012, 2013, 2014 y 2015, llevamos a cabo adquisiciones significativas y abrimos nuevos centros comerciales. Como resultado de estas adquisiciones y aperturas de centros comerciales, es difícil comparar nuestros resultados año con año.

La siguiente tabla resume nuestras adquisiciones y aperturas de centros comerciales desde el 2012 y hasta el 30 de junio de 2017:

<b>Año</b>	<b>Centro Comercial</b>	<b>Adquisición / Desarrollo</b>	<b>SBA Total <sup>(1)</sup></b>	<b>% de Participación <sup>(2)</sup></b>
2012	Paseo Santa Catarina	Adquisición	37,605	100.0%
2012	Paseo Puebla	Desarrollo	10,747	70.0%
2013	Plaza Bella Anáhuac	Adquisición	27,332	100.0%
2013	Plaza Real Saltillo	Adquisición	16,494	100.0%
2013	Plaza Las Haciendas	Adquisición	16,480	100.0%
2013	Plaza Real Reynosa	Adquisición	35,850	100.0%
2013	Macroplaza Insurgentes	Adquisición	54,872	40.0%
2013	Plaza Bella Mexiquense	Adquisición	18,541	100.0%
2013	Mall Plaza Lincoln	Adquisición	27,763	100.0%
2013	Plaza Monumental	Adquisición	17,180	100.0%
2013	Plaza Palmira	Adquisición	29,595	100.0%
2013	Gran Plaza Cancún	Adquisición	26,643	100.0%
2013	Plaza Nogalera	Adquisición	41,889	100.0%
2013	Plaza Bella Huinalá	Adquisición	15,577	100.0%
2013	Plaza Universidad	Adquisición	17,298	100.0%
2013	Macroplaza Oaxaca	Desarrollo	26,347	100.0%
2014	Walmart Ensenada	Adquisición	9,939	100.0%
2014	Walmart San José	Adquisición	9,891	100.0%
2014	Plaza López Mateos	Adquisición	22,439	100.0%
2014	Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Adquisición	51,989	100.0%
2014	Centro Comercial Lago Real	Adquisición	26,191	100.0%
2014	Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)	Adquisición	34,446	100.0%
2014	Centro Comercial Paseo Reforma	Adquisición	40,960	100.0%
2014	Centro Comercial Puerta de Hierro	Adquisición	16,271	100.0%
2014	Plaza Reynosa	Adquisición	10,745	100.0%
2014	Plaza San Juan	Adquisición	7,473	100.0%
2014	Paseo Alcalde	Desarrollo	12,212	100.0%
2014	Macroplaza San Luis	Desarrollo	19,010	100.0%
2015	Paseo Solidaridad	Desarrollo	13,077	100.0%
2015	Paseo Hipódromo	Desarrollo	7,459	100.0%
2015	Urban Village en Garza Sada	Desarrollo	26,462	100.0%
2016	Plaza Bella Ramos Arizpe	Adquisición	15,583	100.0%

<sup>(1)</sup> SBA Total representa el área total de cada centro comercial con independencia de nuestra participación en el vehículo propietario de cada centro comercial.

<sup>(2)</sup> Participación incluye la participación del Fondo de CKDs o de las propiedades Glider.



## Factores que pueden influir en nuestros resultados de operación futuros

### *Condiciones Macroeconómicas*

Nuestro negocio está íntimamente ligado a las condiciones económicas generales de México, y en menor medida, Estados Unidos y otros países, en general. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestra cartera inmobiliaria y nuestra capacidad para implementar nuestras estrategias de negocios pueden verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y globales. La condición de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclica y está relacionada con la percepción de los inversionistas sobre el panorama económico general. Las tasas de interés en aumento, la disminución de la demanda de inmuebles o los periodos de desaceleración económica general o de recesión han tenido un impacto negativo directo sobre el mercado inmobiliario en el pasado y la recurrencia de estas condiciones podría resultar en una disminución en nuestros ingresos.

Todas nuestras operaciones se llevan a cabo en México y dependen del desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación pueden verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, inflación, tasas de interés, cambios en la regulación, tributación, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en o que afectan a México, sobre los cuales no tenemos ningún control. Las disminuciones en las tasas de crecimiento de la economía mexicana, los periodos de crecimiento negativo y/o incrementos en las tasas de inflación o de interés podrían resultar en una menor demanda por nuestros servicios, una disminución en el precio real de nuestros servicios o un menor margen en los mismos.

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado periodos prolongados de debilidad y deterioro en las condiciones económicas. No podemos asegurar que estas condiciones económicas no se repetirán en el futuro o que de repetirse no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Conforme a las estimaciones del INEGI y el Banco de México, en 2014, el PIB se incrementó en aproximadamente 2.1% y la inflación alcanzó 4.1%. En 2015 el PIB se incrementó en 2.5%, mientras que la inflación alcanzó 2.7%. En 2016, el PIB creció en aproximadamente 2.4% y la inflación fue de 3.4%. En 2014, 2015 y 2016, la tasa de desempleo en México fue de 4.9%, 4.4% y 3.5%, respectivamente.

De acuerdo con el Banco de México el Peso, en relación con el dólar y en términos nominales, se depreció en un 12.5% en el 2014, en el 2015 el Peso se depreció en un 14.0% y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 el Peso se depreció en un 19.6%.

***Ingresos por arrendamiento.*** Nuestra principal fuente de ingresos son los pagos de rentas recibidos de nuestros clientes al amparo de arrendamientos operativos. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestra cartera inmobiliaria depende principalmente de nuestra capacidad para (i) mantener o incrementar nuestras actuales tasas de ocupación de espacio arrendando, (ii) arrendar espacio que actualmente se encuentra desocupado y espacio que estará disponible a la terminación de ciertos contratos de arrendamiento, (iii) desarrollar nuevas propiedades, (iv) ampliar la superficie de propiedades existentes, y (v) adquirir nuevas propiedades. El monto de ingresos por arrendamiento generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios al amparo de los contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad para aumentar las rentas de nuestras propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que operamos también podrían tener un impacto en nuestros ingresos por arrendamiento futuros.

***Vencimiento de los Arrendamientos.*** Nuestra capacidad para arrendar rápidamente el espacio arrendable disponible al vencimiento de nuestros arrendamientos tiene un impacto en nuestros resultados de operación y dependerá de las condiciones económicas y competitivas de los mercados en los que operamos así como de lo atractivas que resulten nuestras propiedades individuales a potenciales clientes. Al 30 de junio de 2017, nuestros arrendamientos con vencimiento programado para el 2018 representan 12.3% de nuestra SBA Total y 16.9% de los ingresos por arrendamiento por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

**Condiciones de Mercado.** Planeamos continuar buscando oportunidades de inversión en México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones en los mercados mexicanos podrían impactar en nuestro desempeño general. La caída futura en la economía regional que afecte los mercados en los que estamos enfocados o una caída en el sector comercial inmobiliario que afecte nuestra capacidad para celebrar nuevos arrendamientos o volver a arrendar espacio existente conforme esté disponible, la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus obligaciones conforme a sus contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o la quiebra de nuestros arrendatarios, podrían afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener los índices de ocupación en nuestras propiedades.

**Ambiente Competitivo.** Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores y administradores de inmuebles comerciales en México, muchos de los cuales son propietarios o podrían buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. En el futuro, un aumento en la competencia podría resultar en que tengamos que competir por oportunidades para adquirir inmuebles y los términos en que los adquiramos y podríamos vernos desplazados por nuestros competidores. Adicionalmente, la competencia puede afectar los índices de ocupación de nuestras propiedades y, por lo tanto, nuestros resultados financieros, y podríamos vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que cobramos actualmente o a ofrecer descuentos sustanciales en las rentas, mejoras para los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario con el fin de retener arrendatarios al vencimiento de nuestros arrendamientos.

**Gastos de Operación.** Nuestros gastos de operación consisten principalmente en gastos de administración, mantenimiento y seguridad, impuestos prediales, y otros gastos operativos misceláneos. En adición al monto de la renta, nuestros arrendatarios pagan un porcentaje de dicha renta para cubrir el mantenimiento de las propiedades.

**Inflación.** La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Estas disposiciones nos permiten aumentar la renta anualmente con base en el INPC de México en aquellos arrendamientos denominados en Pesos y con base en el CPI de los Estados Unidos de América, para aquellos que están denominados en dólares. Al 30 de junio de 2017, aproximadamente el 87.7% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 12.3% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares.

(i) **Resultados de la operación**

La tabla siguiente presenta nuestro estado condensado consolidado combinado intermedio de resultados por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016:

	Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de	
	2017	2016
	(miles de Pesos)	
<b>Estado consolidado y combinado de resultados<sup>(1)</sup></b>		
<b>Ingresos por:</b>		
Rentas	\$ 563,386	504,160
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	9,428	10,696
<b>Total de Ingresos</b>	<b>572,814</b>	<b>514,856</b>
Costos y gastos de operación:		
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(85,315)	(80,340)
Gastos de administración inmobiliarios	(10,045)	(9,712)
Sueldos y salarios	(84,529)	(71,410)
Depreciación y amortización	(5,084)	(7,638)
Gastos generales	(54,686)	(47,107)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(239,659)</b>	<b>(216,207)</b>
Otros ingresos:		
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	46,772	714,368
Otros ingresos, neto	558	7,765
<b>Total de otros ingresos</b>	<b>47,330</b>	<b>722,133</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>380,485</b>	<b>1,020,782</b>
(Costos) ingresos financieros:		
Gasto por intereses	(242,123)	(167,875)
Ingreso por intereses	15,543	5,936
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(35,200)	66
(Pérdida) utilidad en cambios, neta	(926)	285
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(262,706)</b>	<b>(161,588)</b>
Incremento en el valor razonable de otras		
Inversiones permanentes	50,067	92,905
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>167,846</b>	<b>952,099</b>
<b>Total impuestos a la utilidad</b>	<b>(29,295)</b>	<b>(166,046)</b>
<b>Utilidad neta consolidada combinada</b>	<b>\$ 138,551</b>	<b>786,053</b>
Utilidad neta consolidada combinada atribuible a:		
Accionistas de la compañía	99,440	542,377
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	22,158	141,491
Participación no controladora	16,953	102,187
<b>Utilidad neta consolidada combinada</b>	<b>\$ 138,551</b>	<b>786,053</b>

(1) Únicamente incluye los resultados de las participaciones controladoras.

La tabla siguiente presenta nuestro estado consolidado combinado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y por cada uno de los años concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(miles de Pesos)</b>		
<b>Estado de resultados<sup>(1)</sup></b>			
<b>Ingresos por :</b>			
Rentas	1,046,471	984,262	597,633
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento	18,115	15,368	17,667
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,064,586</b>	<b>999,630</b>	<b>615,300</b>
Costos y gastos de operación			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(158,244)	(158,267)	(137,150)
Gastos de administración inmobiliarios	(19,658)	(20,357)	(20,838)
Sueldos y salarios	(179,723)	(156,519)	(144,176)
Depreciación y Amortización	(15,194)	(13,806)	(9,678)
Gastos generales	(102,180)	(109,563)	(75,006)
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(474,999)</b>	<b>(458,512)</b>	<b>(386,848)</b>
<b>Otros ingresos, neto</b>	<b>1,145,278</b>	<b>19,203</b>	<b>175,290</b>
<b>Ingresos y costos financieros:</b>			
Gasto por intereses	(363,737)	(299,695)	(193,309)
Ingreso por intereses	16,854	30,478	36,488
Efecto en la valuación de instrumentos financieros	(1,011)	(1,785)	(7,250)
Utilidad (pérdida) en cambios neta	12	(48,625)	(26,914)
<b>(Costo) financiero, neto</b>	<b>(347,882)</b>	<b>(319,627)</b>	<b>(190,985)</b>
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	169,768	79,032	44,079
Total de impuestos a la utilidad	(382,237)	(55,784)	9,814
<b>Utilidad neta consolidada combinada</b>	<b>1,174,514</b>	<b>263,942</b>	<b>266,650</b>
Utilidad neta consolidada combinada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	512,561	81,411	11,087
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	538,423	180,122	246,584
Participación no controladora	123,530	2,409	8,979
	<b>1,174,514</b>	<b>263,942</b>	<b>266,650</b>

(1) Únicamente incluye los resultados de las participaciones controladoras.

Nuestros estados de resultados consisten en los siguientes rubros:

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

amortización y gastos generales.

- **Otros (gastos) ingresos, neto.** Otros (gastos) ingresos neto se compone de incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, las cuales consisten en nuestros centros comerciales, los costos asociados a la compra de activos, costos asociados a la emisión del Fondo de CKDs y ganancias en el precio de ganga relacionadas con la adquisición de propiedades.
- **Ingresos y costos financieros.** Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en la valuación de instrumentos financieros y (pérdida) utilidad en cambios neta.
- **Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes.** Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes consiste en incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto del Fondo de CKDs no consolidados (por ejemplo, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales) y otras inversiones permanentes.
- **Total de impuestos a la utilidad.** Total de impuestos a la utilidad incluye impuestos a la utilidad sobre base fiscal y diferidos. El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

**Resultados de operaciones por el período de seis meses concluido el 30 de junio de 2017, comparado con el período de seis meses concluido el 30 de junio de 2016.**

**Ingresos**

Los ingresos totales por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 fueron de Ps.572.8 millones en comparación con los Ps. 514.9 millones del periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2016, lo cual representa un aumento del 11.3%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps. 59.2 millones en ingresos por arrendamiento durante el segundo trimestre de 2017, neto de una disminución de Ps. 1.3 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año pasado.

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

La disminución de ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento es atribuible principalmente a que con motivo de la compra del 90% de Plaza Bella Ramos Arizpe en septiembre de 2016 ya no se obtiene ingreso por administración de plaza y comisiones por arrendamiento.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Período de seis meses terminado el 30 de junio de	
		2017	2016
		(miles de Pesos)	
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	38,485	37,403
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	33,733	5,793
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	28,200	27,730
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	23,038	22,733
Plaza Palmira	mayo de 2013	22,043	25,319
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	20,386	20,037
Plaza Monumental	mayo de 2013	16,578	15,936
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	14,128	11,840
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	10,519	11,134
Paseo Puebla	diciembre de 2013	9,682	9,280
Walmart Ensenada	julio de 2014	5,346	4,974
Walmart San José	julio de 2014	9,620	9,291
Macroplaza Oaxaca	agosto de 2014	30,104	29,838
Macroplaza Insurgentes	mayo de 2013	-	-
Plaza Universidad	octubre de 2013	16,148	14,811
Plaza Nogalera	octubre de 2013	30,737	29,626
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	6,807	6,922
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	33,679	30,949
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	32,890	30,277
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	diciembre de 2014	35,249	39,390
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	5,359	31,987
Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)	diciembre de 2014	45,083	39,957
Plaza López Mateos	diciembre de 2014	12,947	12,449
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	24,403	22,663
Plaza San Juan	diciembre de 2014	6,227	5,682
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	5,363	4,999
Paseo Solidaridad	marzo de 2016	9,448	3,140
Plaza Bella Ramos Arizpe	diciembre de 2008	8,949	-
Macroplaza San Luis	octubre de 2016	17,531	-
Paseo Alcalde	octubre de 2016	10,704	-
	<b>TOTAL</b>	<b>563,386</b>	<b>504,160</b>

Los ingresos por arrendamiento por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 fueron de Ps.563.4 millones en comparación con los Ps.504.2 millones por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, lo cual representa un aumento del 11.7%. Este aumento se atribuyó principalmente a:

(i) un incremento de Ps.9.5 millones en ingresos por arrendamiento de las propiedades Centro Comercial Paseo Reforma, Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Centro Comercial Lago Real.

(ii) un incremento de Ps.6.3 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Paseo Solidaridad, debido a que inició operaciones a partir de marzo de 2016;

(iii) un incremento de Ps.8.9 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Plaza Bella Ramos Arizpe, cuya participación adquirimos en septiembre de 2016; y

(iv) un incremento de Ps.28.2 millones en ingresos por arrendamiento de los centros comerciales Macroplaza San Luis y Paseo Alcalde, debido a que iniciaron operaciones a partir de octubre de 2016.

Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 ascendieron a Ps.9.4 millones en comparación con los Ps.10.7 millones por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, lo cual representa un incremento del 11.9%.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por centro comercial durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016:

<b>Centro Comercial</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(miles de Pesos)</b>	
Plaza Bella Ramos Arizpe	-	1,134
Macroplaza Insurgentes	7,783	7,636
Plaza Bella Frontera y Macroplaza Estadio Morelia	1,645	1,926
<b>TOTAL</b>	<b>9,428</b>	<b>10,696</b>

### ***Costos y Gastos de Operación***

El total de costos y gastos fue de Ps. 239.7 millones por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, en comparación con los Ps. 216.2 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 10.8%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por Ps.5.0 millones, una disminución en Ps. 2.5 millones en la depreciación y amortización, un aumento de Ps.7.6 millones en gastos generales, así como un incremento en Ps. 13.1 millones en sueldos y salarios.

### ***Otros ingresos, neto***

El total de otros ingresos, neto por el período de seis meses al 30 de junio de 2017 fue un ingreso de Ps. 47.3 millones en comparación con los Ps.722.1 millones del año anterior. La variación se atribuye principalmente a una disminución en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de avalúos independientes, en los cuales se considera la transacción de oferta pública realizada en junio de 2016. Asimismo, otros ingresos incluyen otros conceptos como la recuperación de créditos previamente registrados en períodos anteriores como reserva de cuentas incobrables y los ingresos por efecto de inflación aplicados a las devoluciones de impuestos recibidas durante el período.

### ***Costos financieros netos***

El costo financiero neto ascendió en Ps. 262.7 millones por el periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2017, en comparación con los Ps. 161.9 millones del año anterior, lo cual representa un incremento del 62.6%. El incremento se debe a los gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con el desarrollo de centros comerciales durante 2017, además de incrementos en tasas de interés ocurridos durante los últimos meses. Así mismo el costo financiero incluye el efecto en valuación de instrumentos financieros por Ps.35.2 millones, relativo a efectos de valor razonable no realizados de las coberturas para tasa de intereses para los pasivos de las plazas: Macroplaza San Luis, Paseo Alcalde, Paseo Solidaridad; Plaza los Cabos, Ensenada, Paseo Hipódromo, Urban Village y Macroplaza Oaxaca.

### ***Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes***

El valor razonable de otras inversiones permanentes disminuyó en Ps.50.1 millones por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, en comparación con los Ps.92.9 millones por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Esta disminución se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.42.8 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Insurgentes.

### ***Total de impuestos a la utilidad***

Impuestos a la utilidad por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 representó un gasto de Ps.29.3 millones, en comparación con los Ps.166.0 millones por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Este gasto se atribuye principalmente al incremento en ingresos totales descrito anteriormente. El incremento en el impuesto diferido es generado principalmente por las adquisiciones ocurridas durante el ejercicio.

### ***Utilidad neta consolidada combinada del periodo***

La utilidad neta consolidada combinada por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 fue de Ps. 138.6 millones, en comparación con Ps.786.1 millones del año anterior, lo cual representa una disminución de 82.4%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados combinados intermedios de resultados descritos anteriormente.



**Resultados de operaciones por el año concluido el 31 de diciembre de 2016, comparado con el año concluido el 31 de diciembre de 2015 con base en Estados Financieros Consolidados Combinados.**

**Ingresos**

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

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2016	2015
		(miles de Pesos)	
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	75,231	70,593
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	63,602	63,889
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	54,127	52,644
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	45,376	47,612
Plaza Palmira	mayo de 2013	48,281	54,195
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	40,198	39,115
Plaza Monumental	mayo de 2013	32,591	33,523
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	24,363	24,638
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	21,157	20,220
Paseo Puebla	diciembre de 2013	18,623	20,205
Walmart Ensenada	julio de 2014	10,016	9,760
Walmart San José	julio de 2014	18,743	18,236
Macroplaza Oaxaca	agosto de 2014	59,456	56,224
Macroplaza Insurgentes	mayo de 2013	-	-
Plaza Universidad	octubre de 2013	30,245	29,613
Plaza Nogalera	octubre de 2013	59,532	58,293
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	13,473	12,967
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	62,970	56,302
Plaza Bella Río Bravo	diciembre de 2014	-	6,591
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	59,076	53,209
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	diciembre de 2014	80,514	83,483
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	11,708	11,447
Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)	diciembre de 2014	81,932	75,899
Plaza López Mateos	diciembre de 2014	24,827	25,257
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	46,494	40,459
Plaza San Juan	diciembre de 2014	11,665	10,641
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	9,876	9,247
Paseo Solidaridad	marzo de 2016	11,228	-
Plaza Bella Ramos Arizpe	diciembre de 2008	16,040	-
Macroplaza San Luis	octubre de 2016	10,789	-
Paseo Alcalde	octubre de 2016	4,338	-
	<b>TOTAL</b>	<b>1,046,471</b>	<b>984,262</b>

Los ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de Ps.1,046.5 millones en comparación con los Ps.984.3 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un aumento del 6.3%. Este aumento se atribuyó principalmente a:

(i) un incremento de Ps.17.9 millones en ingresos por arrendamiento de las propiedades Centro Comercial Paseo Reforma, Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Centro Comercial Lago Real, plazas adquiridas a finales de 2014;

(ii) un incremento de Ps.11.1 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Paseo Solidaridad, debido a que inició operaciones a partir de marzo de 2016;

(iii) un incremento de Ps.16.0 millones en ingresos por arrendamiento del centro comercial Plaza Bella Ramos Arizpe, cuya participación adquirimos en septiembre de 2016; y

(iv) un incremento de Ps.15.1 millones en ingresos por arrendamiento de los centros comerciales Macroplaza San Luis y Paseo Alcalde, debido a que iniciaron operaciones a partir de octubre de 2016.

Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 ascendieron a Ps.18.1 millones en comparación con los Ps.15.4 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un incremento del 17.9%. Este incremento se atribuyó principalmente los ingresos provenientes de Macroplaza Insurgentes con un incremento de Ps.3.9 millones.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento por centro comercial durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Centro Comercial	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2016	2015
	(miles de Pesos)	
Plaza Bella Ramos Arizpe	-	1,786
Macroplaza Insurgentes	14,436	10,572
Plaza Bella Frontera y Macroplaza Estadio Morelia	3,679	3,010
<b>TOTAL</b>	<b>18,115</b>	<b>15,368</b>

### ***Costos y Gastos de Operación***

El total de costos y gastos fue de Ps.475.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, en comparación con los Ps.458.5 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un aumento del 3.6%. Este aumento se atribuyó principalmente a: (i) un incremento de Ps.23.2 millones en sueldos y salarios, (ii) un incremento en la depreciación y amortización equivalente a Ps.1.6 millones, compensado con (iii) una disminución de Ps.7.6 millones en gastos generales, y (iv) una disminución en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad de Ps.0.02 millones y una disminución en gastos de administración inmobiliarios de Ps.0.7 millones.

Los sueldos y salarios aumentaron a Ps.179.7 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, en comparación con los Ps.158.5 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un aumento del 14.8%. Este aumento se atribuyó principalmente al inicio de operaciones de los nuevos centros comerciales administrados y a un incremento promedio de 4.0% en los salarios de nuestros empleados.

La depreciación y amortización por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue de Ps.15.4 millones en comparación con los Ps.13.8 millones en el mismo periodo de 2015, lo cual representa un incremento del 11.3%. Este incremento se atribuyó principalmente a la adquisición de equipo de oficina, cómputo y mejoras a locales arrendados.

Los gastos generales disminuyeron de Ps.102.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, en comparación con los Ps.109.6 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, lo cual representa una disminución del 6.9%. Esta disminución se atribuyó principalmente a las estrategias aplicadas en el ejercicio de 2016 de reducción de gastos.

#### ***Otros ingresos, neto***

El total de otros ingresos, neto por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue un ingreso de Ps.1,145.3 millones en comparación con un ingreso de Ps.20.9 millones del año anterior. Este incremento se atribuye principalmente a un aumento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de avalúos independientes, en los cuales se considera la transacción de oferta pública realizada en junio de 2016. Asimismo, este incremento de Ps.25.2 millones en otros ingresos, proviene de la recuperación de la cartera previamente registrada como reserva para cuentas incobrables.

#### ***Costos financieros***

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

#### ***Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes***

El valor razonable de otras inversiones permanentes aumentó en Ps.169.8 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, en comparación con los Ps.79.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.90.7 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Insurgentes.

#### ***Total de impuestos a la utilidad***

Impuestos a la utilidad por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 representó un gasto de Ps.274.4 millones, en comparación con los Ps.55.8 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015. Este gasto se atribuye principalmente al incremento en ingresos totales descrito anteriormente. El incremento en el impuesto diferido es generado principalmente por las adquisiciones ocurridas durante el ejercicio.

#### ***Utilidad neta consolidada combinada del periodo***

La utilidad neta consolidada combinada por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue de Ps.1,174.5 millones, en comparación con los Ps.263.9 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un incremento del 345.0%. Esto se atribuye principalmente a la combinación de incrementos y disminuciones de los factores descritos anteriormente de los efectos de ingresos y gastos operativos, así como el aumento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión derivado de avalúos independientes, en los cuales se considera la transacción de oferta pública realizada en junio de 2016.

**Resultados de operaciones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2014 con base en Estados Financieros Consolidados Combinados.**

**Ingresos**

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

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

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2015	2014
		(miles de Pesos)	
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	70,593	60,951
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	63,889	62,972
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	52,644	50,967
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	47,612	46,974
Plaza Palmira	mayo de 2013	54,195	55,363
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	39,115	36,278
Plaza Monumental	mayo de 2013	33,523	32,810
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	24,638	24,247
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	20,220	19,545
Paseo Puebla	diciembre de 2013	20,205	16,831
Walmart Ensenada	julio de 2014	9,760	3,976
Walmart San José	julio de 2014	18,236	8,461
Macroplaza Oaxaca	agosto de 2014	56,224	17,057
Plaza Universidad	octubre de 2013	29,613	25,925
Plaza Nogalera	octubre de 2013	58,293	54,258
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	12,967	11,967
Plaza Bella Río Bravo <sup>(1)</sup>	diciembre de 2014	6,591	531
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	56,302	53,253
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	53,209	2,785
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	diciembre de 2014	83,483	3,973
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	11,447	641
Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle)	diciembre de 2014	75,899	3,460
Plaza López Mateos	diciembre de 2014	25,257	1,368
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	40,459	2,001
Plaza San Juan	diciembre de 2014	10,641	551
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	9,247	488
	<b>TOTAL</b>	<b>984,262</b>	<b>597,633</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Centro Comercial</b>	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(miles de Pesos)</b>	
Plaza Bella Ramos Arizpe	1,786	1,720
Macroplaza Insurgentes	10,572	9,416
Plaza Bella Ciudad Acuña	-	866
Plaza Bella La Palma Cuautitlán	-	2,012
Plaza Bella Frontera y Macroplaza Estadio Morelia	3,010	2,720
Walmart y Suburbia	-	933
<b>TOTAL</b>	<b>15,368</b>	<b>17,667</b>

### ***Costos y Gastos de Operación***

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

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

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

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

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

#### ***Otros ingresos, neto***

El total de otros (gastos) ingresos, neto por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue un ingreso de Ps.20.9 millones en comparación con un ingreso de Ps.332.1 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa una disminución de 89.0%. Esta disminución se atribuye principalmente a: (i) una disminución de Ps. 316.4 millones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, atribuibles principalmente a Mall Plaza Lincoln, Plaza Bella Mexiquense, Plaza Palmira, Walmart San José del Cabo, Plaza Nogalera, y Gran Plaza Cancún, compensado por un incremento en el valor razonable atribuibles a Centro Comercial Paseo Reforma, Plaza Reynosa, Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Plaza López Mateos, Centro Comercial Lago Real, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro propiedades adquiridas en diciembre de 2014, y (ii) compensado con un incremento de Ps.160.3 millones en otros ingresos atribuibles a adquisiciones realizadas y a la cancelación de provisiones y facturas de años anteriores.

#### ***Costos financieros***

Los costos financieros aumentaron a Ps. 319.6 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.191.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, lo cual representa un aumento del 67.4%. Este aumento se atribuyó principalmente a: (i) un incremento de Ps.106.0 millones en gastos por intereses atribuibles principalmente a la deuda en la que incurrimos en relación con la adquisición de las propiedades Centro Comercial Paseo Reforma, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Plaza Reynosa, Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Plaza López Mateos, Centro Comercial Lago Real, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro, y (ii) un incremento de Ps.21.7 millones en pérdida neta en cambios por el año de 2015 debido a la depreciación del peso mexicano y una posición pasiva neta en moneda extranjera. Para más información relacionada con nuestros financiamientos ver la sección “*Contratos de Crédito*” más adelante. El incremento en costos financieros fue parcialmente compensado por una disminución de Ps.5.5 millones en el efecto negativo en la valuación de instrumentos financieros con respecto a ciertos de los instrumentos financieros derivados que no califican para ser designados contablemente con fines de cobertura. Para mayor información relacionada con nuestros instrumentos financieros derivados, ver Nota 10 a nuestros Estados Financieros.

#### ***Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes***

El valor razonable de otras inversiones permanentes aumentó en Ps.79.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con los Ps.44.1 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de Ps.35.0 millones en el valor razonable de nuestra participación no controladora en el centro comercial Macroplaza Insurgentes.

### ***Total de impuestos a la utilidad***

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

### ***Utilidad neta consolidada combinada del periodo***

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

## Flujos de Efectivo

La siguiente tabla muestra la generación y uso de efectivo por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, con base en los Estados Financieros:

	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(miles de Pesos)</b>	
Flujo de efectivo generado por actividades operativas .....	275,855	281,094
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión .....	(314,178)	(331,864)
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(304,369)	(59,949)
<b>Disminución de flujo de efectivo neto.....</b>	<b>(342,692)</b>	<b>(110,719)</b>

La siguiente tabla muestra la generación y uso de efectivo por años concluidos el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, con base en los Estados Financieros:

	<b>Año concluido el 31 de diciembre de</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(miles de Pesos)</b>		
Flujo de efectivo generado por actividades operativas .....	577,911	577,675	568,428
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión .....	(591,031)	(1,287,661)	(3,216,946)
Flujo de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(209,001)	(195,676)	3,309,458
<b>Incremento (disminución) de flujo de efectivo neto.....</b>	<b>222,121</b>	<b>(905,662)</b>	<b>660,940</b>

### *Flujo de Efectivo Generado por Actividades Operativas*

El flujo de efectivo generado por actividades operativas por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 fue de Ps.275.8 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades operativas por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 fue de Ps.281.1 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento en el número de centros comerciales de los que éramos propietarios y administrábamos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, en comparación con el mismo periodo de 2016.

El flujo de efectivo generado por actividades operativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue de Ps.577.9 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades operativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.577.7 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento en el número de centros comerciales de los que éramos propietarios y administrábamos durante el año 2016, en comparación con el mismo periodo de 2015.

El flujo de efectivo generado por actividades operativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.577.7 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades operativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fue de Ps.568.4 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento en el número de centros comerciales de los que éramos propietarios y administrábamos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con el mismo período de 2014.

### *Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión*

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 fue de Ps.314.2 millones y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 fue de Ps.331.9 millones. Nuestras actividades de inversión durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 estuvieron relacionadas principalmente con el desarrollo y redesarrollo de las siguientes propiedades Paseo Hipódromo y Urban Village en Garza Sada.



El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue de Ps.591.0 millones y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.1,287.7 millones. Nuestras actividades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 estuvieron relacionadas principalmente con el desarrollo y redesarrollo de las siguientes propiedades Macroplaza San Luis, Paseo Alcalde, Paseo Solidaridad, Paseo Hipódromo, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Mall Plaza Lincoln y Urban Village en Garza Sada.

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

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

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 fue de Ps.304.4 millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 fue de Ps.59.9 millones. El cambio se atribuye principalmente a intereses pagados y amortizaciones programadas de principal bajo nuestras líneas de financiamiento, así como a los préstamos obtenidos durante 2017.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue de Ps.209.0 millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.195.7 millones. El cambio se atribuye principalmente a intereses pagados y amortizaciones programadas de principal bajo nuestras líneas de financiamiento, así como a los préstamos obtenidos durante 2016.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fue de Ps.195.7 millones y el flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fue de Ps.3,309.5 millones. El cambio se atribuye principalmente a la amortización total de las líneas de crédito con Southern Cross Group, intereses pagados y amortizaciones programadas de principal bajo nuestras líneas de financiamiento. En 2014 nuestro flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento se debió al endeudamiento adicional en el que incurrimos con Metlife México, HSBC México y Kimco Capital para completar la adquisición de propiedades.

**(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

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

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

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

Al 30 de junio de 2017, nuestra liquidez era de Ps.789.1 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 5.8% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps.1,101 millones al 30 de junio de 2016 de acuerdo con la información financiera intermedia.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps.11,867 millones al 30 de junio de 2017, un incremento de 3.5% en comparación con Ps.11,462 millones al 30 de junio de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, nuestra liquidez era de Ps.1,100 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, anticipos a subcontratistas y proveedores, pagos anticipados y depósitos en garantía), lo que representa el 8.9% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps.1,593 millones al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con la información financiera combinada.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps.11,462 millones al 31 de diciembre de 2016, un incremento de 20.6% en comparación con Ps.9,505 millones al 31 de diciembre de 2015.

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

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

## **Exposición, riesgos y contingencias**

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos con tasa variable que hemos contratado. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 48.0% tiene una cobertura de tasa de interés. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. No podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía, no es significativo. Al 30 de junio de 2017, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps.27.9 millones, una cifra menor al 0.2% de nuestros activos totales, menor al 0.3% de nuestros pasivos totales, menor al 0.5% de nuestro capital total y menor al 4.9% de nuestros ingresos trimestrales (por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017).

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

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente Ps.0.02, una cifra menor al 0.1% de nuestros activos totales, menor al 0.1% de nuestros pasivos totales, menor al 0.1% de nuestro capital total y menor al 0.1% de nuestros ingresos trimestrales (por el año terminado el 31 de diciembre de 2015). Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados, los cuales se registran como un activo, fueron de aproximadamente Ps.1.8 millones, una cifra menor al 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 anuales (por el año terminado el 31 de diciembre de 2014).

La Compañía no ha tenido llamadas de margen al 30 de junio de 2017 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Las siguientes tablas resumen nuestros instrumentos financieros derivados por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, así como por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

### Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de						Condiciones Básicas	
				2017	2016	2017	2016	2017	2016		
				(miles de Pesos)							
				Monto nocional/ Valor nominal (Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Ps.)	Valor razonable (Ps.)	Montos de vencimientos por año (Ps.)				
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	165,329,401	7.3600%	4.0650%	38,860	10,491	33,171	10,586	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	191,373,077	7.3600%	4.0650%	45,342	12,231	38,047	12,142	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	92,189,129	7.3600%	4.0650%	21,843	5,892	18,328	5,849	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	122,672,153	7.3600%	4.0650%	29,065	7,840	24,389	7,783	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	71,690,420	7.3600%	4.0650%	16,986	4,582	14,253	4,549	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	115,681,434	7.3600%	4.0650%	27,409	7,394	22,999	7,340	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	169,669,867	7.3600%	4.0650%	40,200	10,844	33,732	10,765	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	215,491,109	7.3600%	4.0650%	51,057	13,773	42,842	13,672	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	190,232,811	7.3600%	4.0650%	45,072	12,158	37,821	12,070	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días
Cap	Interés	16/01/2014	01/09/2017	428,123,903	7.3600%	4.0650%	564,646	106,618	458,963	26,929	Tasa CAP 6.75%TIE a 28 días

				Por el año terminado el 31 de diciembre de													
				2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014		
							(miles de Pesos)										
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.)			Montos de vencimientos por año (Ps.)			Condiciones Básicas	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	163,758,078	166,846,413	169,757,027	6.1066%	3.548%	3.311%	93,348	2,321	222,304	36,855	167	681	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	190,384,839	191,373,077	191,373,077	6.1066%	3.548%	3.311%	114,446	2,706	259,026	42,273	192	780	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	91,713,070	92,189,129	92,189,129	6.1066%	3.548%	3.311%	55,131	1,303	124,779	20,364	92	-	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	122,038,682	122,672,153	122,672,153	6.1066%	3.548%	3.311%	73,361	1,734	166,038	27,097	123	-	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	71,320,215	71,690,420	71,690,420	6.1066%	3.548%	3.311%	42,873	1,014	97,034	15,836	72	-	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	115,084,062	115,681,434	115,681,434	6.1066%	3.548%	3.311%	69,180	1,636	156,576	25,553	116	-	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	168,793,702	169,669,867	169,669,867	6.1066%	3.548%	3.311%	101,467	2,399	229,650	37,479	170	-	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	214,378,326	215,491,109	215,491,109	6.1066%	3.548%	3.311%	128,869	3,047	291,670	47,600	216	-	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	14/08/2013	01/06/2017	189,250,461	190,232,811	190,232,811	6.1066%	3.548%	3.311%	113,764	2,690	257,482	42,021	191	-	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	
Cap	Interés	16/01/2014	01/09/2017	425,913,098	428,123,903	428,123,903	6.1066%	3.548%	3.311%	972,794	23,436	1,074,599	653,986	841	1,746	Tasa CAP 6.75%THE a 28 días	

Asimismo, durante el mes de diciembre de 2016 la Compañía contrató instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de cinco de sus subsidiarias por un monto de Ps.853.3 millones que vencen el 31 de diciembre de 2018, fijando la tasa de interés al 6.0% sobre TIIE a 28 días para todos los casos. Dichos instrumentos financieros derivados, han sido contratados por la Compañía con fines de cobertura desde una perspectiva económica. Véase la Nota 10 de los Estados Financieros.

**Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017:**  
(Miles de pesos)

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Contraparte	Tipo de Posición	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nominal / Valor Nominal (Ps.)	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable (Ps.)		Montos de vencimiento por año (Ps.)	Año
							Al 30 de junio de 2017	Al 30 de junio de 2016	Al 30 de junio de 2017	Al 30 de junio de 2016		
Caps	Interés	Bancomer BBVA	Compra	02/01/2017	31/12/2018	569,489	7.37%	6.84%	8,363	11,182	7,212	2017
Caps	Interés	Bancomer BBVA	Compra	02/01/2017	31/12/2018	61,020	7.37%	6.84%	891	1,192	908	2017
Caps	Interés	Bancomer BBVA	Compra	02/01/2017	31/12/2018	88,947	7.37%	6.84%	1,299	1,737	1,435	2017
Caps	Interés	Bancomer BBVA	Compra	02/01/2017	31/12/2018	68,777	7.37%	6.84%	1,003	1,342	1,157	2017
Caps	Interés	Bancomer	Compra	02/01/2017	31/12/2018	53,183	7.37%	6.84%	776	1,038	909	2017

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional Cubierto
PG CKD Q F01067	Compra	Europea	TIIE	01/02/2017	01/08/2019	6.50%	75,610,000
PG CKD R F01068	Compra	Europea	TIIE	01/02/2017	01/08/2019	6.50%	139,290,000
PG CKD C F 00929	Compra	Europea	TIIE	15/02/2017	17/02/2020	7.50%	265,514,442
PG CKD E F 00936	Compra	Europea	TIIE	15/02/2017	17/02/2020	6.50%	92,719,142
FIDEICOMISO PG CIB 2100	Compra	Europea	TIIE	15/02/2017	17/02/2020	6.50%	117,000,000
PG CKD D F 00930	Compra	Europea	TIIE	15/02/2017	17/02/2020	6.50%	101,042,000
PG CKD S F 01069	Compra	Europea	TIIE	15/02/2017	17/02/2020	6.50%	223,000,000
PG CKD P F 00981	Compra	Europea	TIIE	15/02/2017	17/02/2020	6.50%	151,573,535

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional Cubierto
GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV	Compra	Europea	THIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 569,488,834
GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV	Compra	Europea	THIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 61,020,098
GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV	Compra	Europea	THIE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 88,947,247
GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV	Compra	Europea	THE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 68,777,101
GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV	Compra	Europea	THE	02/01/2017	31/12/2018	6.000%	\$ 53,182,639

	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.)	
					mar-17	jun-17	mar-17	jun-17
CAP-7033-MX10883786	Cap	Interés	01/02/2017	01/08/2019	75,610,000	75,610,000	6.6796%	7.360%
CAP-7035-MX10883834	Cap	Interés	01/02/2017	01/08/2019	139,290,000	139,290,000	6.6796%	7.360%
CAP-7034-MX10883862	Cap	Interés	15/02/2017	17/02/2020	265,514,442	261,407,684	6.6796%	7.360%
CAP-7031-MX10883915	Cap	Interés	15/02/2017	17/02/2020	92,719,142	92,719,142	6.6796%	7.360%
CAP-7036-MX10883955	Cap	Interés	15/02/2017	17/02/2020	117,000,000	117,000,000	6.6796%	7.360%
CAP-7039-MX10883957	Cap	Interés	15/02/2017	17/02/2020	101,042,000	99,961,664	6.6796%	7.360%
CAP-7037-MX10883976	Cap	Interés	15/02/2017	17/02/2020	223,000,000	223,000,000	6.6796%	7.360%
CAP-7038-MX10883989	Cap	Interés	15/02/2017	17/02/2020	151,573,535	151,573,535	6.6796%	7.360%

	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura	Montos de vencimientos por año (Ps.)		Condiciones básicas
			mar-17	jun-17	
CAP-7033-MX10883786	Cap	Interés	475,215	547,001	Tasa CAP 6.5%TIIE a 28 días
CAP-7035-MX10883834	Cap	Interés	875,431	1,007,668	Tasa CAP 6.5%TIIE a 28 días
CAP-7034-MX10883862	Cap	Interés	-	-	Tasa CAP 7.5%TIIE a 28 días
CAP-7031-MX10883915	Cap	Interés	607,726	653,863	Tasa CAP 6.5%TIIE a 28 días
CAP-7036-MX10883955	Cap	Interés	765,757	823,790	Tasa CAP 6.5%TIIE a 28 días
CAP-7039-MX10883957	Cap	Interés	641,615	687,614	Tasa CAP 6.5%TIIE a 28 días
CAP-7037-MX10883976	Cap	Interés	1,455,961	1,565,714	Tasa CAP 6.5%TIIE a 28 días
CAP-7038-MX10883989	Cap	Interés	996,313	1,073,499	Tasa CAP 6.5%TIIE a 28 días

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

Tipo IFD	Insumo	Parametro	TipoParametro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	puntos base	Probable	12,334	22,564	10,231
Caps	TIIE	-100	puntos base	Probable	12,334	4,141	-8,192
Caps	TIIE	+200	puntos base	Posible	12,334	33,434	21,100
Caps	TIIE	-200	puntos base	Posible	12,334	471	-11,863
Caps	TIIE	+300	puntos base	Remoto	12,334	44,489	32,155
Caps	TIIE	-300	puntos base	Remoto	12,334	11	-12,322



## **Deuda**

Al 30 de junio de 2017, nuestra deuda insoluta total era de Ps.5,767 millones. De ese monto, al 30 de junio de 2017, Ps.2,076 millones era deuda a corto plazo o 36.0% y Ps.3,691 millones deuda a largo plazo o 64.0%. Al 30 de junio de 2017, el 12.6% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 87.4% devengaba intereses a una tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 69.0% tiene una cobertura de tasa de interés. No contábamos con deuda denominada en dólares.

Al 31 de diciembre de 2016, nuestra deuda insoluta total era de Ps.5,716 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2016, Ps.420.4 millones era deuda a corto plazo o 7.9% y Ps.5,296 millones deuda a largo plazo o 92.1%. Al 31 de diciembre de 2016, el 12.1% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 87.9% devengaba intereses a una tasa variable.

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

### Contratos de Crédito

La siguiente tabla muestra el monto principal original, la tasa de interés, amortización, fecha de vencimiento y saldo insoluto adeudado conforme a cada uno de los contratos de crédito que tenemos celebrados al 30 de junio de 2017:

Propiedad	Fecha del crédito	Acreedor	Monto principal original (Ps.)	Monto dispuesto (Ps.)	Tasa de Interés Anual	Pago de intereses mensual (Ps.)	Vencimiento	Monto principal insoluto al 30 de junio de 2017 (Ps.)
1. Paseo Santa Catarina	21 de noviembre de 2012, modificado el 25 de julio de 2014	Metlife México	325,000,000	325,000,000	TIIIE de 28 días más 2.1%	2,329,670	diciembre 2017	304,520,524
2. Plaza Mexiquense, Plaza Monumental Juárez, Plaza Palmira, Súper Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Real Saltillo	6 de abril de 2013	Metlife México	1,670,000,000	1,670,000,000	TIIIE de 28 días más 2.0%	12,590,959	mayo 2018	1,664,154,822
3. Gran Plaza Cancún	30 de agosto de 2013, modificado y re expresado el 30 de septiembre de 2013	Metlife México	220,000,000	220,000,000	Tasa fija 8.01%	1,461,514	septiembre 2018	220,228,329
4. Macroplaza Oaxaca	18 de octubre de 2013	HSBC México	280,000,000	280,000,000	TIIIE de 28 días más 2.75%	2,170,109	octubre 2020	260,326,250
5. Paseo Puebla	31 de enero de 2014	HSBC México	100,000,000	100,000,000	TIIIE de 28 días más 2.75%	718,096	junio 2021	86,116,151
6. Walmart Ensenada y Walmart San José	9 de julio de 2014	Metlife México	214,900,000	214,900,000	TIIIE de 28 días más 2.1%	1,655,625	agosto 2019	216,125,736
7. Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad y Plaza la Nogalera	30 de agosto de 2013, modificado el 30 de septiembre de 2013	Metlife México	500,000,000	500,000,000	Tasa fija 8.01%	3,321,482	septiembre 2019	500,455,061
8. Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma	10 de diciembre de 2014	Metlife México	855,000,000	855,000,000	TIIIE de 28 días más 2.1%	6,372,322	enero 2020	830,694,409
9. Paseo Alcalde	23 de marzo de 2015	HSBC México	148,900,000	101,042,000	TIIIE de 28 días más 3.35%	883,489	marzo 2022	99,182,477
10. Plaza López Mateos, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro	2 de junio de 2015	BBVA Bancomer	893,804,500	893,804,500	TIIIE de 28 días más 2.0%	6,634,455	junio 2027	864,377,180
11. Macroplaza San Luis	30 de septiembre de 2015	HSBC México	270,000,000	223,000,000	TIIIE de 28 días más 3.35%	1,966,480	septiembre 2022	222,489,990
12. Paseo Hipódromo	24 de noviembre de 2015	HSBC México	200,000,000	105,070,137	TIIIE de 28 días más 3.35%	108,915	noviembre 2022	104,601,803
13. Paseo Solidaridad	17 de noviembre de 2015	HSBC México	140,000,000	117,000,000	TIIIE de 28 días más 3.35%	1,031,740	noviembre 2022	116,485,129
14. Urban Village en Garza Sada	22 de abril de 2016	HSBC México	432,000,000	227,966,357	TIIIE de 28 días más 3.35%	2,010,274	diciembre 2023	226,909,831
<b>Total:</b>			<b>6,299,604,500</b>	<b>5,832,782,994</b>		<b>43,255,130</b>		<b>5,716,667,692</b>

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

El 21 de noviembre de 2012, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.250 millones con Metlife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. El 25 de julio de 2014 celebramos un convenio modificatorio a dicho crédito mediante el cual, entre otras cosas, acordamos ampliar el monto del crédito en Ps.75 millones para quedar en un total de Ps.325.0 millones.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.304.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.1% y como fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2017, la cual podrá ser prorrogada hasta en 2 ocasiones por periodos de 1 año, siempre y cuando (i) no exista un caso de incumplimiento, (ii) el flujo de efectivo generado por el centro comercial sea por lo menos 1.2 veces el monto total de los pagos anuales de principal e intereses establecidos en el contrato, (iii) el préstamo a valor del inmueble al momento de la prórroga no sea superior a 65.0%, quedando a criterio del acreditante la determinación del valor del inmueble, (iv) nos encontremos al corriente en el pago de cualquier monto establecido en el contrato de crédito, y (v) paguemos la comisión correspondiente.

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

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición de Plaza Mexiquense, Plaza Monumental Juárez, Plaza Palmira, Súper Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Real Saltillo.*

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.1,664.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre la Plaza Mexiquense, Plaza Monumental Juárez, Plaza Palmira, Súper Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Reynosa, Plaza Bella Anáhuac y la Plaza Real Saltillo y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición de Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera.*

El 30 de agosto de 2013 a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps.500 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.500.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

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

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición del 65.0% de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso F/932 correspondiente a Gran Plaza Cancún.*

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.220.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 8.01% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre algunas de las unidades privativas que conforman Gran Plaza Cancún, los derechos fideicomisarios de Glider Cancún en el Fideicomiso F/932, las partes sociales emitidas por Glider Cancún y una prenda sobre los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para el financiamiento del 65.0% de la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca.*

El 18 de octubre de 2013, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00929 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad que resulte menor entre Ps.280 millones o el 65.0% del costo de la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca con HSBC México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.260.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE de 28 días más 3.50% durante la etapa de construcción y a la tasa TIIE de 28 días más 2.75% finalizada dicha etapa hasta el vencimiento. Dicho crédito tiene una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por la propiedad Macroplaza Oaxaca. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para la Adquisición de Paseo Puebla.*

El 31 de enero de 2014, a través del fideicomiso CIB 2013 (antes el fideicomiso F/17319-1) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad que resulte menor entre Ps.100 millones y el 70.0% del valor de Paseo Puebla con HSBC México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.86.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.75% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

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

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con Metlife México para la Adquisición de dos inmuebles ubicados en Ensenada y San José del Cabo, Baja California y que corresponden a las propiedades arrendadas a Grupo Walmart bajo el formato de tienda única (stand alone) con locales comerciales al interior.*

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.216.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

*Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con Metlife para el financiamiento del 66.0% del precio de Adquisición de Macroplaza del Valle (antes Centro Comercial Galerías del Valle), Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma.*

El 10 de diciembre de 2014, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps.855 millones con Metlife México, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.830.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.1% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

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

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

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC para el financiamiento del 60% de Paseo Alcalde.*

El 23 de marzo de 2015, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00930, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de principal de hasta Ps.148.9 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.99.2 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo “A”, un tramo “A” y un tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo “A” será igual a la tasa THIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses una tasa igual a la tasa THIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Alcalde, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

*Contratos de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria e Hipotecaria con BBVA Bancomer para el refinanciamiento de la deuda contratada con Kimco Capital Corp. y utilizada originalmente para la adquisición y desarrollo de Plaza López Mateos, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro.*

El 2 de junio de 2015, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. y Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., celebramos 6 contratos de apertura de crédito simple con interés, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps.893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps.864.4 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.0% y una vigencia de 12 años contados a partir de su desembolso.

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

Constituimos una garantía fiduciaria e hipotecaria sobre la Plaza López Mateos, Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan y Centro Comercial Puerta de Hierro en segundo lugar y grado, la cual se constituirá en primer lugar y grado una vez cancelados los gravámenes sobre dichos inmuebles en favor de Kimco Capital Corp. De acuerdo a lo establecido en los contratos de crédito, las garantías fiduciarias incluirán los flujos de efectivo que deriven de los inmuebles antes descritos, incluyendo las rentas conforme a los contratos de arrendamiento, los cuales serán utilizados para el pago de los créditos. Los bienes hipotecados podrán ser liberados transcurridos ciertos plazos, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago de los créditos.

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC para el financiamiento del 65% de Macroplaza San Luis.*

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

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.222.5 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será puesto a nuestra disposición mediante un anticipo por hasta el 20% del Tramo “A”, un Tramo “A” y un Tramo B. La tasa de interés aplicable al anticipo y al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contador a partir de su primer desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Macroplaza San Luis, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para financiar hasta el 65% del costo de construcción de Paseo Solidaridad y reembolsar a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso CIB/2100 las inversiones que ha realizado en relación con el centro comercial Paseo Solidaridad.*

El 17 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de hasta Ps.140 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.116.5 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será dispuesto a nuestra disposición mediante un Tramo “A” y un Tramo “B”. La tasa de interés aplicable al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses a una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer desembolso.

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

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con HSBC México para financiar hasta el 65% del costo de construcción de Paseo Hipódromo y reembolsar a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00936 las inversiones que ha realizado en relación con el centro comercial Paseo Hipódromo.*

El 24 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso F/00936 celebramos un contrato de apertura de crédito simple y con garantía fiduciaria en dos tramos, por un monto de hasta Ps.200 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.12.3 millones. El contrato de crédito establece que el crédito será dispuesto a nuestra disposición mediante un Tramo “A” y un Tramo “B”. La tasa de interés aplicable al Tramo “A” será igual a la tasa TIIE a 28 días más 3.35% durante la etapa de construcción del proyecto. Una vez concluida la etapa de construcción, las cantidades adeudadas bajo el crédito devengarán intereses a una tasa igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.35%. La vigencia del crédito es de 7 años contados a partir de su primer desembolso.

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

*Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y Fiduciaria para financiar hasta el 65% de la construcción de Urban Village en Garza Sada y para reembolsar a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00981 las inversiones que ha realizado en relación con el centro comercial Urban Village en Garza Sada.*

El 22 de abril de 2016, a través del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales F/00981, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y fiduciaria por un monto de hasta Ps.432 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante.

Al 30 de junio de 2017, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps.227.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 335 puntos base durante el periodo que inicia desde la primera disposición del Crédito y hasta en tanto concluya la etapa de construcción, y una tasa ordinaria igual a la tasa TIIE más 235 puntos base a partir de la terminación de la etapa de construcción, y una vigencia de 7 años contados a partir de la primera disposición del Crédito, y que seguirá surtiendo sus efectos mientras existan saldos insolutos a cargo de la acreditada.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener un aforo de al menos 1.54 veces a 1 contra el saldo insoluto del crédito, así como mantener ciertos índices de cobertura. Constituimos (i) una garantía hipotecaria sobre ciertos terrenos sobre los que se edificará Urban Villlage en Garza Sada, y (ii) se transmitió en propiedad al fiduciario del fideicomiso de garantía correspondiente derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento bajo el crédito, el flujo derivado de la operación del inmueble puede ser liberado por el acreditante. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

#### *Préstamos con Southern Cross Group*

El 24 de septiembre de 2013, Glider Saltillo firmó un pagaré en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$3.2 millones con vencimiento a tres años desde la fecha de la firma de dicho pagaré. El crédito otorgado devenga intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015, el monto desembolsado en el marco de esta línea de crédito era de EUA\$2.9 millones y ha sido pagado en su totalidad.

El 24 de septiembre de 2013, Glider Monterrey firmó un pagaré en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$0.6 millones con vencimiento en septiembre de 2016. El crédito otorgado devenga intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015, el monto desembolsado en el marco de esta línea de crédito era de EUA\$0.6 millones y ha sido pagado en su totalidad.

El 24 de septiembre y el 9 de octubre de 2013, Glider Cancún firmó dos pagarés en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$2.1 millones y EUA\$2.0 millones, respectivamente, con vencimiento en septiembre y octubre de 2016, respectivamente. Los créditos otorgados devengan intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015, el monto desembolsado en el marco de estas líneas de crédito era de EUA\$0.7 millones y de EUA\$2.0 millones, mismo que ha sido pagado en su totalidad.

El 24 de septiembre de 2013, Glider Pachuca firmó un pagaré en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, por una línea de crédito de EUA\$1.2 millones con vencimiento en tres años a partir de la firma del pagaré. El crédito otorgado devenga intereses a una tasa anual del 0.3%. Al 31 de diciembre de 2015 se ha desembolsado la totalidad del monto bajo esta línea de crédito y ha sido pagado en su totalidad.



El 4 de diciembre de 2014, Glider Rio Bravo, S. de R. L. de C. V., Glider Paseo de la Reforma, S. de R. L. de C. V., Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V., Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V., Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V., Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V., Glider San Juan del Rio, S. de R. L. de C. V. y Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V., firmaron pagarés en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, cada una con vencimiento en tres años a partir de la firma del pagaré, devengando intereses a una tasa anual del 0.34%. Al 31 de diciembre de 2015 se ha desembolsado la totalidad de dichos pagarés y han sido pagados en su totalidad.

## Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales al 30 de junio de 2017, incluyendo amortizaciones periódicas, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Obligaciones Contractuales	Pagos adeudados por periodo				
	Total	Menos de 1 año	1-3 años	3-5 años	5-15 años
		(miles de pesos)			
Porción circulante de deuda a largo plazo.....	2,075,557	2,075,557	-	-	-
Deuda a largo plazo.....	3,691,110	-	1,995,444	561,630	1,134,036
<b>Total.....</b>	<b>5,766,667</b>	<b>2,075,557</b>	<b>1,995,444</b>	<b>561,630</b>	<b>1,134,036</b>

## Operaciones fuera del Balance General

A la fecha del presente Prospecto no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general al 30 de junio de 2017.

## Inversiones de Capital

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, incurrimos en inversiones de capital por Ps.358.1 millones, que consistieron principalmente en gastos generales de mantenimiento, redesarrollo de dos de nuestras propiedades y el desarrollo de un nuevo proyecto.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, incurrimos en inversiones de capital por Ps.378 millones, que consistieron principalmente en gastos generales de mantenimiento, redesarrollo de dos de nuestras propiedades y el desarrollo de cinco nuevos proyectos.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, incurrimos en inversiones de capital por Ps.307.9 millones, que consistieron principalmente en gastos generales de mantenimiento, redesarrollo de dos de nuestras propiedades y el desarrollo de cinco nuevos proyectos.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, incurrimos en inversiones de capital por Ps.505.4 millones que consistieron primordialmente en las mejoras que hicimos a nuestros centros comerciales, redesarrollo y construcción de nuevas propiedades.

## Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

### *Administración de Riesgos*

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

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

### *Riesgo de Tasa de Interés*

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Al 30 de junio de 2017, 87.4% de nuestra deuda devenga intereses a tasas de interés variables. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La

Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Compañía deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. Ver Nota 10 a nuestros Estados Financieros.

### ***Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas***

Al 30 de junio de 2017, no contábamos con deuda denominada en dólares mientras que casi la totalidad de nuestros ingresos y costos de operación estaban denominados en Pesos.

Al 31 de diciembre de 2016, no contábamos con deuda denominada en dólares mientras que casi la totalidad de nuestros ingresos y costos de operación estaban denominados en Pesos. Al 31 de diciembre de 2015, no contábamos con deuda denominada en dólares. Lo anterior, nos expone al riesgo de tipo de cambio del Peso a dólar, en la medida en que incurramos en deuda denominada en dólares y nuestros ingresos continúen estando denominados en pesos. Las fluctuaciones en los tipos de cambio dependen principalmente de condiciones económicas nacionales, aunque las percepciones generales del riesgo de mercados emergentes y eventos globales, tales como guerras, recesiones y crisis han tenido como consecuencia en el pasado la depreciación de monedas en mercados emergentes, tales como México. Adicionalmente, el gobierno mexicano ha intervenido en el pasado y puede continuar interviniendo en los mercados de divisas.

### **(iii) Control interno**

Favor de referirse a la sección “Administración – Administradores y accionistas – Control interno” del presente Prospecto.

### **e) POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS**

Nuestros Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. En su preparación, es necesario hacer juicios, estimaciones y suposiciones para registrar ciertos activos y pasivos que no derivan de otras fuentes.

La preparación de nuestros Estados Financieros de conformidad con las NIIF requiere que nuestra administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados. No consideramos que nuestros Estados Financieros podrían verse afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas.

También utilizamos juicios y estimaciones para registrar ingresos, gastos y otras operaciones. Revisamos y ajustamos estas estimaciones y criterios de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que se lleva a cabo la revisión de la estimación, si la revisión sólo afecta dicho periodo y se reconoce en periodos futuros si la revisión afecta tanto periodos actuales como futuros.

Basamos nuestras estimaciones y criterios en datos históricos y en muchos otros factores que consideramos relevantes y razonables tomando en cuenta las circunstancias imperantes. Los resultados reales que se actualicen en el futuro podrían diferir de las estimaciones y supuestos utilizados por nuestra administración, y si estas diferencias fueren suficientemente significativas, nuestros resultados de operaciones reportados se verían afectados adversa y significativamente.

La Nota 3 de nuestros Estados Financieros incluidos en este Prospecto contiene un resumen de nuestras políticas contables más relevantes y la Nota 2(e) de nuestros Estados Financieros describe con mayor detalle las estimaciones contables críticas y las fuentes clave de incertidumbre de dichas estimaciones.

Consideramos que las áreas más críticas de juicio o las que implican un mayor grado de complejidad en la aplicación de las políticas contables que actualmente afectan nuestra situación financiera y resultados de operación son las siguientes:

- i) Bases de consolidación
- ii) Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes contabilizadas a valor razonable
- iii) Reconocimiento de la valuación de los instrumentos financieros derivados (CAPS o tasas máximas).
- iv) Vidas útiles de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones e intangibles (contratos de administración).
- v) Valor razonable de las propiedades de inversión.
- vi) Valor razonable de la deuda a largo plazo.
- vii) Deterioro.
- viii) Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
- ix) Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
- x) Activos por impuestos diferidos.

#### *Resumen de las principales políticas contables-*

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

#### **Bases de consolidación-**

Los Estados Financieros incluyen los de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros auditados de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

##### *i. Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

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

##### *ii. Subsidiarias-*

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

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

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

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

### **Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes contabilizadas a valor razonable -**

La Compañía reconoce sus inversiones en compañías y fideicomisos asociados sobre los que no posee control, mediante método de participación.

### **Combinación de negocios-**

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

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

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

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

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

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

#### **Instrumentos financieros derivados-**

La Compañía 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.

#### **Propiedades de inversión-**

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

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

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

#### **Deterioro-**

##### *Activos financieros no derivados*

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

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía 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 de la Compañía, 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. La Compañía considera que una reducción del 20% es significativa y un período de 9 meses es prolongado.

#### *Activos financieros medidos a costo amortizado*

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

Todas las partidas por cobrar e instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento individualmente significativos son evaluados por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo la Compañía usa las tendencias de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la Administración sobre si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.

Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

#### *Activos no financieros-*

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

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

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

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

## **Obligaciones por beneficios al retiro-**

### *i. Beneficios a corto plazo-*

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

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

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

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

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

### *iii. Beneficios por terminación-*

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

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

El valor de las obligaciones por los beneficios de los planes, y el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) reconocidas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendieron a \$636 y \$579, respectivamente.

El costo neto del período por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de \$57 y \$93, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 7.80% y 6.90%, respectivamente; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 4.02% en ambos años; para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios del plan es aproximadamente de 17 años.

### *iv. Acuerdos de pago basados en acciones-*

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Compañía se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 21(e).



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

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

#### **Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes-**

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

#### **Nuevos pronunciamientos contables-**

##### **Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2016 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos Estados Financieros.

##### **Iniciativa de Revelación (Modificaciones a la NIC 7)**

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

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

La Compañía está evaluando el posible impacto de las modificaciones sobre sus estados financieros consolidados. Hasta ahora, la Compañía no espera tener impactos significativos.

##### **Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Modificaciones a la NIC 12)**

Las modificaciones aclaran la contabilización de los activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

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

La Compañía está evaluando el posible impacto de las modificaciones sobre sus estados financieros consolidados. Hasta ahora, la Compañía no espera tener impactos significativos.

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

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

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

La Compañía se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados.

### **i. Prestación de servicios**

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

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

La Compañía ha realizado una comparación inicial del valor razonable y los precios de venta individuales de los servicios. Considerando que los montos son bastante similares, la compañía no espera que exista una diferencia significativa en la oportunidad del reconocimiento de ingresos para estos servicios.

### **ii. Transición**

La Compañía planea adoptar la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, usando el enfoque retrospectivo. Producto de esto, la Compañía aplicará todos los requerimientos de la NIIF 15 a cada período comparativo presentado y ajustará sus estados financieros consolidados.

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

Actualmente, la Compañía está realizando una evaluación detallada del impacto de la aplicación de la NIIF 15 y espera revelar información cuantitativa adicional antes de adoptar la NIIF 15.

## **IFRS 9 Instrumentos Financieros**

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

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

No se conoce y no puede estimarse de manera fiable el impacto real de la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros consolidados en 2018 porque dependerá de los instrumentos financieros que la Compañía mantenga y las condiciones económicas a esa fecha, así como también de las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. La nueva norma requerirá que la compañía revise sus procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y estos cambios aún no han finalizado. Sin embargo,

la Compañía ha realizado una evaluación preliminar del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 con base en sus posiciones al 31 de diciembre de 2016 y las relaciones de cobertura designadas durante 2016 bajo la NIC 39.

#### **i. Clasificación – Activos financieros-**

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

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

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

Con base en su evaluación preliminar, la Compañía considera que, si se aplicaran los nuevos requerimientos de clasificación al 31 de diciembre de 2016, éstos tendrían un impacto poco significativo sobre su contabilización de las cuentas por cobrar comerciales, los créditos bancarios y los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes que son gestionadas sobre una base del valor razonable.

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía aún no ha finalizado las metodologías que aplicará bajo la NIIF 9.

#### **iii. Clasificación – Pasivos financieros-**

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

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

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

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

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación preliminar de la compañía indicó que no existiría ningún impacto material si se aplicaran los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2016.

#### **iv. Contabilidad de coberturas-**

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

La NIIF 9 requerirá que la Compañía asegure que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de administración de riesgos la compañía y que aplique un enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de cobertura. La NIIF 9 también introduce nuevos requerimientos respecto del reequilibrio de las relaciones de cobertura y la prohibición de la discontinuación voluntaria de la contabilidad de coberturas.

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

#### **v. Revelaciones-**

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. La evaluación preliminar de la Compañía incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y la Compañía planea implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos.

#### **vi. Transición-**

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

- La Compañía planea aprovechar la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1o. de enero de 2018.
- Deben realizarse las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existen a la fecha de aplicación inicial:
- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como midos a VRCCR.
- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a VRCORI.

## **NIIF 16 Arrendamientos-**

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

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

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

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

La Compañía ha comenzado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados.

Hasta ahora, el impacto más significativo identificado es que la Compañía reconocerá nuevos activos y pasivos por sus arrendamientos operativos de oficinas, mobiliario y equipo. Además, la naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. La compañía aún no ha decidido si utilizará o no las exenciones opcionales. No se espera que exista un impacto significativo para los arrendamientos financieros de la Compañía.

### ***i. Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-***

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

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

La Compañía está evaluando si aplicar o no la solución práctica y el posible impacto sobre sus estados financieros consolidados, y si esta afectará el número de contratos identificados como arrendamientos en el momento de la transición.

### ***ii. Transición-***

Como arrendatario, la compañía puede aplicar la norma usando:

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

El arrendatario aplica la elección de manera consistente a todos sus arrendamientos. Actualmente, la compañía planea aplicar la NIIF 16 inicialmente el 1º de enero de 2019. La Compañía aún no ha determinado que enfoque de transición aplicará.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador excepto cuando existe un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

La Compañía aún no ha cuantificado el impacto de la adopción de la NIIF 16 sobre sus activos y pasivos informados.

El efecto cuantitativo dependerá, entre otros, del método de transición escogido, la medida en que la Compañía use las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento, y cualquier arrendamiento adicional que la compañía suscriba. La Compañía espera revelar su enfoque de transición e información cuantitativa antes de la adopción.

### **Otras modificaciones**

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

- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a las NIIF10 y NIC 28).

## **5) ADMINISTRACIÓN**

### **a) AUDITORES EXTERNOS**

Los auditores externos de la Compañía son KPMG Cárdenas Dosal, S.C., cuyas oficinas están ubicadas en Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 176, Piso 1, Colonia Reforma Social, Código Postal 11650, Ciudad de México. Los auditores externos son seleccionados por el consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría, tomando en cuenta su experiencia y estándares de calidad y servicio. El consejo de administración debe ratificar anualmente el nombramiento de los auditores externos con base en una recomendación formulada por el comité de auditoría.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., son los auditores externos de la Compañía desde 2012. Los Estados Financieros Consolidados Combinados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, incluyendo las notas a los mismos fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como se detalla en su informe de auditoría adjunto a dichos Estados Financieros Consolidados Combinados. Adicionalmente, el Estado Financiero Condensado Consolidado Combinado Intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2017, así como los estados condensados consolidados combinados intermedios de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, incluyendo las notas a los mismos, fueron sujetos a una revisión limitada por parte de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como se detalla en su informe de revisión limitada adjunto a dichos Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios.

En los últimos tres ejercicios, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. nos ha prestado servicios de asesoría para el cumplimiento de obligaciones en materia fiscal de algunas de nuestras subsidiarias, así como en relación con la elaboración de estudios de precios de transferencia, servicios de auditoría en relación con la adquisición de ciertas propiedades y la elaboración de dictámenes fiscales, en adición a los servicios de auditoría respecto de nuestros estados financieros.

### **b) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros Accionistas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéremos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Como parte de esta clase de operaciones, hemos celebrado contratos de administración inmobiliaria con vencimientos de entre uno y diez años. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta cuya vigencia sea de entre tres y diez años. Celebramos dichos contratos en nuestro carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross. Como consecuencia de la Fusión, de la Reorganización y de la Oferta Inicial, Planigrupo dio por terminados dichos contratos y celebró un nuevo contrato marco de administración inmobiliaria para todos sus centros comerciales, con excepción de aquéllos que corresponden al Portafolio del Fondo de CKDs.

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2013, las sociedades Glider Saltillo, Glider Monterrey, Glider Cancún, Glider Pachuca, Glider Río Bravo, S. de R.L. de C.V., Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V. y Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., suscribieron pagarés en favor de Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, LP, los cuales a esta fecha han sido pagados en su totalidad.

No obstante lo anterior, tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable y de nuestros estatutos sociales.

Para mayor información sobre las relaciones y operaciones de la Compañía con personas relacionadas, véase “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación – Contratos de Crédito – Préstamos con Southern Cross Group*”, así como la Nota 11 a los Estados Financieros incluidos en este Prospecto.



## c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

### Consejo de Administración

El consejo de administración de la Compañía está integrado actualmente por 11 miembros y tiene a su cargo la administración de las operaciones de la Compañía. Los consejeros son nombrados por la asamblea de accionistas para ocupar sus cargos durante el plazo de un año y pueden ser reelectos. De conformidad con la LMV, por lo menos el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser “independientes”, según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de consejeros, los tenedores de al menos el 10.0% de las Acciones en circulación tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

El consejo de administración debe reunirse por lo menos cuatro veces al año. De conformidad con la LMV, cuando menos el 25.0% de los consejeros deben ser “independientes” en términos de la LMV. Los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía fueron nombrados mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por los accionistas de la Compañía con fecha 31 de agosto de 2012, con excepción de los señores Eduardo Bross Tatz y Elliott Mark Bross Umann que fueron nombrados el 20 de abril de 2012. La integración general y facultades de nuestro consejo de administración y comités quedaron acordadas en nuestros estatutos sociales conforme a la reforma integral a los mismos aprobada mediante las resoluciones unánimes adoptadas por los accionistas el 22 de junio de 2016, conforme a las cuales nuestros accionistas aprobaron la adopción por la Emisora de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable y la consecuente reforma integral de los estatutos sociales. Los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía que funjan como tales en la Fecha de Registro en la BMV permanecerán en su cargo hasta la fecha en que se lleve a cabo la primera asamblea general ordinaria anual que tenga lugar después de haber transcurrido el tercer aniversario de la Fecha de la Oferta Inicial, salvo que renuncien voluntariamente, resulten incapacitados, fallezcan o se remueva a la totalidad de los miembros del consejo de administración.

En la fecha que se celebre la primera asamblea general ordinaria anual después de haber transcurrido el tercer aniversario de la Fecha de la Oferta Inicial y en cada asamblea general ordinaria anual subsecuente, se someterá a votación la reelección de los Consejeros Elegibles (según dicho término se define más adelante y en los estatutos sociales) que determine el consejo de administración, a efecto de, en su caso, (i) revocar el nombramiento de cualquiera de dichos Consejeros Elegibles cuya reelección se sometió a votación y designar el o los miembros que corresponda en su lugar, según sea el caso, quienes podrán ser o no accionistas de la Compañía, y/o (ii) ratificar el nombramiento de cualquiera de los Consejeros Elegibles existentes cuya reelección se sometió a votación; en el entendido que los restantes Consejeros Designados por la Mayoría (según dicho término se define en los estatutos sociales) que no formen parte de los Consejeros Elegibles que hayan sido seleccionados por el consejo de administración para revocación o ratificación conforme a lo establecido en este párrafo, se considerarán reelegidos de manera automática por otro periodo de 1 (un) año para desempeñarse en sus funciones. Para efectos de los estatutos sociales, “Consejeros Elegibles” significa el tercio de los Consejeros Designados por la Mayoría que vayan a ser sometidos a reelección o revocación en cualquier asamblea general ordinaria anual de accionistas; en el entendido que el consejo de administración solamente podrá seleccionar como Consejeros Elegibles a aquellos miembros del consejo de administración que no hayan sido sometidos a reelección o revocación en cualquiera de las 2 (dos) asambleas generales ordinarias anuales de accionistas inmediatas anteriores; en el entendido, además, que en la primera asamblea general ordinaria anual después de (i) haber transcurrido el tercer aniversario de la Fecha de la Oferta Inicial, o (ii) una asamblea general de accionistas en la que se haya removido a la totalidad de los miembros del consejo de administración, todos los Consejeros Designados por la Mayoría serán susceptibles de ser seleccionados como Consejeros Elegibles. Los Consejeros Designados por la Mayoría que vayan a ser sometidos a reelección o revocación en cualquier asamblea general ordinaria anual de accionistas serán propuestos por el consejo de administración siempre y cuando dichos Consejeros Designados por la Mayoría califiquen como Consejeros Elegibles. El consejo de administración deberá someter la reelección o revocación de dichos Consejeros Designados por la Mayoría a la consideración de la asamblea general ordinaria anual correspondiente, y los accionistas mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones presentes en dicha asamblea revocará, designará o reelegirá, según sea el caso, a dichos Consejeros Elegibles que hubieran sido objeto de reelección o revocación.

La siguiente tabla muestra el nombre, cargo y edad de cada uno de los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía.

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Edad</b>
Eduardo Bross Tatz .....	Presidente del Consejo	74
Elliott Mark Bross Umann.....	Consejero	47
Benjamín Asher Bross Umann .....	Consejero	41
Sebastián Agustín Villa .....	Consejero	43
César Pérez Barnés.....	Consejero	48
Marcos Alfredo Mulcahy .....	Consejero	41
Diego Acevedo Rehbein.....	Consejero	41
Epifanio Guillermo López Martínez.....	Consejero	33
Alberto Rafael Gómez Eng .....	Consejero independiente	63
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver .....	Consejero independiente	47
Salomón Joseph Woldenberg Rusell .....	Consejero independiente	50

A continuación, se incluye una breve biografía de los miembros del consejo de administración de la Compañía.

*Eduardo Bross Tatz* es el fundador de Planigrupo en 1975, el Arquitecto Eduardo Bross funge actualmente como Presidente del Consejo de Administración de Planigrupo. Ha participado en el desarrollo de más de 52 centros comerciales en México. El Arquitecto Bross ha sido el principal responsable y promotor de un esfuerzo de inversión por parte de Kimco Realty Corporation por aproximadamente EUA\$2,000 millones en México. Es arquitecto por la Universidad de Guadalajara y cuenta con una Maestría en Urbanismo por la Universidad de Washington (*University of Washington*). Adicionalmente, fungió como Director de Planeación de la Ciudad de Guadalajara entre 1980 y 1984. Es también Socio Fundador del Colegio de Arquitectos de Jalisco y miembro del Colegio Nacional de Arquitectos. Entre las numerosas obras que el Arquitecto Bross ha diseñado y dirigido como constructor, destacan las siguientes: El Planetario de la Ciudad de Guadalajara; las sedes de Banobras en Guadalajara, Ciudad Obregón y Mérida; numerosos proyectos de vivienda para Petróleos Mexicanos, y por supuesto la mayoría de los centros comerciales desarrollados por Planigrupo. El señor Eduardo Bross Tatz es padre de los señores Elliott Mark Bross Umann y Benjamín Asher Bross Umann.

*Elliott Mark Bross Umann* es el Director General de Planigrupo, se integró desde 1998 como Director de Desarrollo. Elliott ha participado en el desarrollo de más de 40 (cuarenta) centros comerciales. Ha participado en la negociación de más de 2,000 contratos de arrendamiento y en el proceso de inversión de Kimco Realty Corporation por más de EUA\$2,000 millones en México. En 2012, dirigió exitosamente la emisión de Certificados de Capital de Desarrollo por un monto de Ps.2,475 millones para desarrollo y adquisición de centros comerciales. Antes de ingresar a Planigrupo, Elliott trabajó en el Banco de inversión NM Rothschilds and Sons. Elliott, cuenta con una Licenciatura en Ciencias Políticas por la Universidad Tufts (*Tufts University*) y una Maestría en Finanzas por la Leonard N. Stern School of Business de la Universidad de Nueva York (*New York University*), donde se recibió con honores. El señor Elliott Mark Bross Umann es hijo del señor Eduardo Bross Tatz y hermano del señor Benjamín Asher Bross Umann.

*Benjamín Asher Bross Umann* es el Director de Proyectos Especiales de Planigrupo y es responsable de liderar el desarrollo de nuevos proyectos comerciales par Planigrupo. Benjamín también ha supervisado proyectos de diseño y construcción que en conjunto exceden los 600,000 m<sup>2</sup>. Antes de unirse a Planigrupo, Benjamín trabajó en San Francisco y Nueva York en diversos proyectos inmobiliarios y académicos en algunas firmas de prestigio. Benjamín cuenta con una Licenciatura en Arquitectura por la Universidad de Berkeley, una Maestría en Arquitectura por la Universidad de Harvard y una Maestría en Desarrollo Urbano también por la Universidad de Berkeley. Además, cuenta con la licencia de arquitectura otorgada por el Estado de California, Estados Unidos de América y ha impartido cursos en diversas universidades en dicho país y México. El señor Benjamín Asher Bross Umann es hijo del señor Eduardo Bross Tatz y hermano del señor Elliott Mark Bross Umann.

*Sebastián Agustín Villa* es Socio en Southern Cross Group en donde forma parte del Comité Ejecutivo y de Inversión de la firma y es miembro del Consejo de HotelDO, MMCinemas, Planigrupo, Javer, MorePharma, y de Port of Barranquilla. Antes de unirse a Southern Cross Group, el señor Villa trabajó en Three Cities Research, una firma de capital privado en Nueva York. También trabajó para Boston Consulting Group en sus oficinas de Buenos Aires y Santiago, igualmente en las oficinas de Royal Dutch Shell en Buenos Aires. El señor Villa es Economista por la Universidad de San Andrés, en Buenos Aires, y tiene un MBA por la Universidad de Columbia.

*Cesar Pérez Barnés* es Socio y Director de la oficina en México de Southern Cross Group. Previo a unirse a SCG en 2007, el señor Pérez Barnés era Director de Advent International en su oficina de la Ciudad de México. Antes de ello fue Director de Bozz Allen en el área de Energía de la firma. El señor Pérez Barnés comenzó su carrera en McKinsey & Co trabajando en las oficinas de la Ciudad de México, Sao Paulo y Madrid. En 2002 fue el fundador y Director General de Endeavor México, una ONG internacional que promueve el emprendurismo en los mercados emergentes. El señor Pérez Barnés tiene un MBA por parte de la Escuela de Administración y Dirección de Empresas Sloan del MIT y un M.S. en Ingeniería en Sistemas también del MIT. Cuenta con una Ingeniería Química por parte de la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente, es miembro del Consejo de Grupo Expansión, Planigrupo, y Javer, y lo fue de More Pharma Corporation. También es miembro del consejo de AMEXCAP, miembro del órgano consultivo de Endeavor México, y miembro del Capítulo de la Ciudad de México de YPO.

*Marcos Alfredo Mulcahy* es Socio de Southern Cross Group, una de las firmas de capital privado líderes y más antiguas en Latinoamérica, con más de EUA\$2.8 billones de capital obtenido. Marcos tiene más de 15 años de emprendedor, experiencia en fusiones y adquisiciones así como en inversión de capital privado. Actualmente es miembro del Consejo de tres compañías del portafolio de Southern Cross Group: Javer, una constructora; Planigrupo y Grupo Expansión, una editorial impresa y digital. Previo a unirse a Southern Cross Group en 2008, Marcos fue Director General de Ecnex International, una compañía de servicios de tecnología, a la que llevó a convertirse en el proveedor de servicios de banda ancha más grande para el sector de la hospitalidad en América Latina. Antes de eso, el señor Mulcahy trabajó en BAM&A, una boutique argentina de banca de inversión; y Perez Compac, una compañía argentina de energía. El señor Mulcahy tiene un título en Economía de la Universidad Católica Argentina.

*Diego Acevedo Rehbein* es Socio de Southern Cross Group, una de las firmas de capital privado líderes y más antiguas en Latinoamérica, con más de EUA\$2.8 billones de capital obtenido. Tiene más de 17 años de experiencia en alta dirección, consultoría y capital privado. El señor Acevedo se unió a Southern Cross Group en 2010 y es miembro del Comité de Inversión de Southern Cross Group. El dirige la oficina de Southern Cross Group en Colombia y actualmente es miembro del Consejo de Administración de Planigrupo, Estrella, una compañía latinoamericana de servicios de exploración y producción, y SPRB un puerto multipropósitos en Barranquilla, Colombia. Antes de ingresar a Southern Cross Group en 2010, el señor Acevedo dirigió la oficina de Palmfund en Colombia (hoy en día Linzor Capital), un fondo de capital de riesgo latinoamericano de mediano tamaño. Diego fue el responsable de cuatro inversiones mientras estuvo en Palmfund, incluyendo: Proseguros, una compañía aseguradora en República Dominicana; Colfondos, un fondo administrador de pensiones en Colombia y Publicaciones Legales en Latinoamérica. Previo a ello, el señor Acevedo pasó seis años en Bozz & Company en sus oficinas en Nueva York y en Bogotá, en donde participó en varios proyectos estratégicos de energía, telecomunicaciones y en el sector de bienes de consumo, y en múltiples asesoramientos de auditorías (*due diligence*) comerciales. El señor Acevedo se graduó como Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes en Colombia y tiene un MBA de la Universidad de Stanford.

*Epifanio Guillermo López Martínez* es Vicepresidente en Southern Cross Group. Es miembro del consejo de Grupo Expansión, una de las editoriales impresas y digitales líderes en México. Previo a unirse a Southern Cross Group, fue un consultor de gestión en McKinsey & Co. en México y Latinoamérica. También trabajó en el área de Banca de Inversión en Merrill Lynch y Royal Bank of Scotland; y en Planeación Estratégica en Coca-Cola Femsa. Obtuvo un MBA de la Escuela de Postgrado de Negocios de Stanford y tiene el título de Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac.

*Alberto Rafael Gómez Eng* es el Socio Director de Growth & Profit Consulting. Antes de su retiro como Socio, el señor Gómez Eng trabajó en KPMG por 35 años en varios ámbitos, incluyendo Director de la Región Noreste, Director Nacional de Marketing y Miembro del Comité Ejecutivo. Funge como consejero de varias compañías privadas. El señor Gómez Eng tiene un título en Contabilidad por la Universidad de Guadalajara y diplomados del Programa de Negocios IPADE AD2 y el Programa de Wharton KPMG de Negocios Internacionales.

*Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver* es actualmente CFO para Mattel Latinoamérica, la compañía líder en diseño y distribución de juguetes en el mundo y miembro de varios Consejos de Administración en compañías privadas. Anteriormente desempeñó cargos de responsabilidad en el área financiera y de negocio, durante más de veinte años, en compañías públicas, incluyendo Time Warner, Allied Domecq, ACS, Lehman Brothers y Andersen Consulting. El Sr. Rodríguez-Navarro tiene una maestría en Ingeniería Industrial por la Universidad Politécnica de Madrid, es diplomado en Ciencias Económicas por la UNED y tiene una maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard.

*Salomón Joseph Woldenberg Rusell* es Vicepresidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo de Tubacero, compañía en la que trabaja desde hace 25 años. Antes de ingresar a Tubacero era Vicepresidente de Aceros Generales. El señor Woldenberg se graduó de la Escuela de Negocios del ITESM, en donde obtuvo su título en Administración de Empresas y formó parte de la primera generación del Programa Entrepreneur. Ha sido y es miembro del consejo de administración de: CAINTRA, CANACERO, BANAMEX, SILICA Desarrollos, DIVANZ Capital, Horno Steel Museum y W INTL GROUP. También es miembro de YPO, NASPD e IPLOCA.

### **Facultades del Consejo de Administración**

El consejo de administración es el representante legal de la Compañía y está facultado, como cuerpo colegiado, para tomar cualquier decisión relacionada con las operaciones de la Compañía que no le esté expresamente reservada a los accionistas.

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía y la LMV, entre otras cosas, el consejo de administración está facultado para:

- conducir y dirigir los asuntos de la sociedad y celebrará y cumplirá todos los contratos, actos, negocios relativos al objeto social y representará a la sociedad ante cualquier tercero incluyendo autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales o municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades de trabajo y ante árbitros. Para dichos efectos, el consejo de administración de la Compañía cuenta con facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos de los artículos 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de las demás entidades federativas de la República Mexicana;
- llevar a cabo actos de administración y pleitos y cobranzas en materia laboral;
- emitir, endosar, avalar, suscribir o de cualquier manera firmar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC;
- otorgar y revocar poderes;
- abrir y manejar cuentas bancarias;
- aprobar la estrategia general de la Compañía;
- vigilar la administración de la Compañía y sus subsidiarias;

- aprobar, oyendo en cada caso la opinión del comité de auditoría y prácticas societarias: (i) las operaciones con partes relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas, (ii) la contratación y remuneración del Director General, su remoción por causa justificada y las políticas para la determinación de las facultades y las remuneraciones de los demás directivos relevantes, (iii) los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Compañía y sus subsidiarias, (iv) los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias, (v) las operaciones inusuales o no recurrentes, así como cualquier operación o serie de operaciones relacionadas que involucren, en un mismo año: (a) la adquisición o enajenación de activos con un valor equivalente o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, o (b) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto igual o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, y (vi) la contratación de los auditores externos;
- convocar asambleas de accionistas y ejecutar sus resoluciones;
- la presentación a la asamblea de accionistas del (i) informe anual del Director General de la Compañía y (ii) la opinión del consejo de administración de la Compañía respecto de dicho informe;
- aprobar cualquier transmisión de las acciones de las subsidiarias de la Compañía;
- crear comités especiales y determinar sus poderes y facultades en la medida en que dichas facultades no les estén reservadas a los accionistas o al consejo de administración de conformidad con la ley o los estatutos de la Compañía;
- determinar el sentido en que se votarán las acciones de las subsidiarias de la Compañía; y
- ejercer sus poderes generales para el logro del objeto de la Compañía.

Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas deberán estar presentes la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de los consejeros. El presidente del consejo de administración tiene voto de calidad en caso de empate. Sin embargo, los accionistas de la Compañía, reunidos en asamblea, pueden vetar las resoluciones adoptadas por el consejo de administración.

Las sesiones del consejo de administración, podrán ser convocadas por (i) su presidente, (ii) el 25.0% de sus miembros, o (iii) el presidente del comité de auditoría y prácticas societarias. Además, la LMV dispone que el consejo de administración debe aprobar cualquier operación que se aparte del curso ordinario de los negocios y cualquier operación entre los consejeros y cualquiera de sus accionistas, funcionarios o personas relacionadas con la misma. Para información adicional del consejo de administración véase la sección –Descripción del capital social y estatutos sociales.

La LMV impone deberes de diligencia y lealtad a los consejeros. Para una descripción de dichos deberes, véase la sección – Información del mercado de valores—Ley del Mercado de Valores.

### **Conflictos de intereses**

Cualquier miembro del consejo de administración y, en su caso, el secretario del consejo de administración, debe abstenerse de estar presente durante la deliberación de cualquier asunto en el que tenga un conflicto de intereses con la Compañía, participar en dicha deliberación y votar con respecto a dicho asunto, sin que ello implique que su asistencia no se tome en consideración para efectos de determinar si existe quórum para la sesión respectiva.

En caso de falta a sus deberes de lealtad para con la Compañía, los consejeros y, en su caso, el secretario, serán responsables de los daños que causen a la misma o a sus subsidiarias si teniendo un conflicto de intereses votan o toman cualquier decisión sobre los activos de la Compañía o sus subsidiarias, o si no revelan dicho conflicto salvo que estén sujetos a alguna obligación de confidencialidad al respecto.

## Comités

De forma periódica las estrategias de la Compañía deberán ser revisadas por el consejo de administración y por los comités, todos los cuales son presididos por consejeros independientes, como se describe más adelante. La LMV obliga a las emisoras públicas a contar con uno o más comités responsables de las funciones de auditoría y prácticas societarias. La Compañía ha establecido un comité que se encargará de las funciones en materia de auditoría y prácticas societarias, mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea el 22 de junio de 2016.

Los miembros que integran el comité de auditoría y prácticas societarias son designados por el consejo de administración, con lo que se da cumplimiento a los preceptos aplicables de la LMV. La LMV exige que los comités de auditoría y prácticas societarias de las emisoras públicas estén integrados por, cuando menos, tres consejeros independientes, excepto cuando se trate de emisoras públicas en las que una misma persona o grupo empresarial sea titular del 50.0% o más de las acciones en circulación, en cuyo caso establece que la mayoría de los miembros deberán ser independientes.

### *Comité de Auditoría y Prácticas Societarias*

Las principales funciones del comité en materia de auditoría consisten en: (i) supervisar la labor de los auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar y supervisar la preparación de los estados financieros de la Compañía, (iii) presentar al consejo de administración un informe con respecto a los controles internos de la Compañía y la idoneidad de los mismos, (iv) supervisar las operaciones con personas relacionadas, (v) solicitar información a los directivos relevantes de la Compañía cuando lo estime necesario, (vi) reportar al consejo de administración las irregularidades que detecte, (vii) recibir y analizar las propuestas y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes o terceros, y adoptar las medidas necesarias al respecto, (viii) convocar asambleas de accionistas, (ix) vigilar las actividades del Vicepresidente de Administración y Finanzas, y (x) presentar un informe anual de sus actividades al consejo de administración.

El comité de auditoría y prácticas societarias de la Compañía también revisa el cumplimiento y efectividad de sus políticas y manuales de conducta internos.

Las principales funciones del comité en materia de prácticas societarias consisten en: (i) rendir al consejo de administración una opinión en cuanto al desempeño de los directivos relevantes, (ii) preparar un informe sobre las operaciones que la Compañía celebre con personas relacionadas, (iii) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando así se considere necesario sobre determinado tema o asunto, (iv) convocar a la celebración de asambleas de accionistas, y (v) auxiliar al consejo de administración en la preparación de los informes que deben presentarse a la asamblea anual de accionistas.

Dentro de sus principales responsabilidades respecto de la estrategia de la Compañía se encuentran las siguientes:

- Proponer anualmente al consejo de administración el conjunto de ejes rectores de los negocios de la Compañía, y en los que se especifique: el alcance empresarial, el ámbito geográfico de actuación, las directrices generales de los negocios y políticas corporativas, las expectativas de resultados y las restricciones relacionadas a fuentes de recursos, y niveles de endeudamiento y riesgo.
- Pre-evaluar la planeación estratégica que la dirección general elabore, en relación con su adhesión a los conductores emitidos por el consejo de administración y su grado de consistencia con las directrices establecidas para los negocios y su administración. En este sentido, deberá especificar los temas que eventualmente deban incluirse en el plan anual de la Compañía.
- Pre-evaluar los planes de acción, de negocios y las propuestas de los presupuestos anuales en relación con su adhesión y consistencia con las directrices estratégicas homologadas.

- Vigilar la ejecución y cumplimiento del plan estratégico, e identificar y señalar, en su caso, los desvíos que exijan ajustes.
- Recomendar la contratación de servicios de consultoría que sirvan de apoyo a la dirección general para la formulación de la estrategia de la Compañía, tanto para el aporte de metodologías, como para el análisis del ambiente interno y de negocios en la definición de directrices.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría y prácticas societarias:

<u>Nombre</u>		<u>Cargo</u>
Alberto Rafael Gómez Eng	—	Presidente
Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver	—	Miembro
Salomón Joseph Woldenberg Rusell	—	Miembro

#### *Comité de Inversiones*

La función principal del comité de inversiones consiste en la evaluación de los potenciales proyectos y oportunidades de inversión de la Compañía y, en su caso, presentarlas al Consejo de Administración para su aprobación.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de inversiones:

<u>Nombre</u>		<u>Cargo</u>
Elliott Mark Bross Umann	—	Presidente
Benjamín Asher Bross Umann	—	Miembro
Carlos Fainsod Leff	—	Miembro
Marcos Alfredo Mulcahy	—	Miembro
César Pérez Barnés	—	Miembro

#### *Comité de Compensaciones*

La función principal del comité de compensaciones consiste en la evaluación de los planes de prestaciones para empleados y las compensaciones a los ejecutivos de la Compañía y, en su caso, en su caso, presentarlas al Consejo de Administración para su aprobación.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de compensaciones:

<u>Nombre</u>		<u>Cargo</u>
Marcos Alfredo Mulcahy	—	Presidente
Elliott Mark Bross Umann	—	Miembro
César Pérez Barnés	—	Miembro

## Principales Funcionarios

La siguiente tabla muestra los nombres, edad, cargos y años de servicio de los directivos relevantes de la Compañía.

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>	<b>Años de servicio en Planigrupo</b>
Elliott Mark Bross Umann	47	Director General	20
Benjamín Asher Bross Umann	41	Director de Proyectos Especiales	17
Carlos Fainsod Leff	39	Director de Finanzas e Inversiones	5
Gonzalo Sainz Gout	37	Responsable del Área Jurídica	4
Karime Garza Serna	42	Directora de Operaciones	12
Carla Rangel Giacosa	40	Directora de Construcción	11
Jorge Ignacio Leautaud Sunderland	48	Director de Desarrollo	1

*Elliott Mark Bross Umann* Ver “Administración – Consejo de Administración”

*Benjamín Asher Bross Umann* Ver “Administración – Consejo de Administración”

*Carlos Fainsod Leff* es Director de Finanzas e Inversiones de Planigrupo. Se incorporó a Planigrupo en el 2012. Carlos se encarga de la estrategia de inversión de la Compañía y el financiamiento de los proyectos de inversión. En sus tres años en Planigrupo ha participado en la inversión de más de Ps.7,000 millones. Previo a Planigrupo Carlos trabajó en un fondo de inversión inmobiliario enfocado en el sector residencial. Cuenta con 10 años de experiencia en la industria inmobiliaria. Es ingeniero civil, egresado de la Universidad Iberoamericana. Así mismo, cuenta con un Maestría por la Universidad de Chicago, donde se graduó del programa de MBA (*Master in Business Administration*) de la escuela de negocios Booth de la Universidad de Chicago, con especialización en finanzas.

*Gonzalo Sainz Gout* es el responsable del Área Jurídica de Planigrupo. Se incorporó a Planigrupo en el 2012 y se encarga de todos los aspectos legales de la Compañía. En sus casi 5 años en Planigrupo, ha participado, entre otros, en el proceso de adquisición de inmuebles para ser desarrollados por Planigrupo y el financiamiento de los mismos, así como en el cumplimiento de obligaciones del Fondo de CKDs de Planigrupo ante la BMV y la CNBV. Antes de trabajar en Planigrupo, Gonzalo trabajó como Director Corporativo en Satélites Mexicanos y en el área legal y estratégica de GICSA, así como para despachos de abogados, tales como, Gallástegui y Lozano, S.C. (hoy DLA Piper Gallástegui y Lozano, S.C.) y Mijares Angoitia Cortés y Fuentes, S.C., donde participó en diversas operaciones inmobiliarias. Gonzalo es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Derecho de la Empresa por la Universidad Panamericana.

*Karime Garza Serna* funge como Directora de Operaciones de Planigrupo. Se unió a la Compañía hace 12 años. Actualmente es la encargada de la operación y administración de 32 centros comerciales. Previo a ésta actividad se desempeñó como Directora de Arrendamientos de la Compañía, negociando la incorporación de cientos de arrendatarios a la cartera de Planigrupo. Su experiencia incluye la administración, construcción y análisis de proyectos, gestoría de trámites, relaciones gubernamentales y ejecución de obras comerciales. Antes de integrarse a la Compañía, colaboró también en proyectos habitacionales e industriales y para empresas tales como Cemex, S.A.B. de C.V., Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., Krone, Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V. y Vitro, S.A.B. de C.V. Karime cuenta con una Licenciatura en Arquitectura por el Instituto Tecnológico de Monterrey, Campus Monterrey, y una Maestría en Gestión y Financiamiento de Proyectos y Concesiones por la Universidad San Pablo – C.S.A en Madrid, España.

*Carla Rangel Giacosa* está al frente de la Dirección de Construcción de proyectos de Planigrupo, donde ingresó desde hace 11 años. Carla tiene experiencia en administración de proyectos y como gerente de proyectos comerciales e industriales. La Arq. Rangel obtuvo su licenciatura en Arquitectura en el Instituto Tecnológico de Monterrey y su Maestría en Administración de la Construcción en la Universidad Autónoma de Nuevo León.



*Jorge Ignacio Leautaud Sunderland* es Director de Desarrollo de Planigrupo. [\*].

## **Control Interno**

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevados a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos operativos están sujetos a auditorías internas periódicas, y la revisión anual de nuestros auditores externos les permite determinar el alcance de los procedimientos requeridos para obtener evidencia razonable que les permita emitir su opinión.

En Planigrupo, buscamos mantener y fortalecer la credibilidad y confianza en lo que hacemos por lo que buscamos tener los más altos estándares en nuestro marco regulatorio y mantener un apropiado ambiente de control es indispensable para garantizar el logro de nuestros objetivos.

El control interno existente en Planigrupo está orientado a garantizar:

- La presentación de nuestra información financiera en forma confiable, veraz y oportuna.
- La salvaguarda de nuestros activos.
- El cumplimiento con las políticas y procedimientos establecidos.
- La integridad de los registros de las operaciones.
- La creación de una estrategia apropiada para evitar, prevenir y atacar los principales riesgos del negocio.
- La creación de procedimientos relativos a identificar, detectar y prevenir fraudes, incluyendo conflictos de intereses.

Apoyamos el control de nuestra gestión en diversos sistemas administrativos con el fin de tener un control detallado de las operaciones, dar cumplimiento a requerimientos fiscales y obtener mayor información y entendimiento sobre todas nuestras operaciones.

Nuestros procesos de control son dinámicos y se adaptan continuamente al ambiente cambiante de México y a los efectos de la globalización en la economía.

Tenemos un Código de Ética y de Conducta aplicable a nuestros directivos y empleados, incluyendo al Director General y Director de Finanzas, mismo que fue actualizado con fecha 19 de enero de 2017. Se puede obtener una copia sin costo de nuestro Código de Ética y de Conducta actualizado, mediante solicitud por escrito a nuestro Director de Relaciones con Inversionistas ubicado en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México; Atención: [\*].

### **Compensación de los Consejeros y Principales Funcionarios**

El monto total de compensaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, a través de nuestras afiliadas, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V., Diseño PG, S. de R.L. de C.V. y Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V., fue de aproximadamente Ps. 28.2 millones. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. El personal clave de la Compañía también participa en el programa de pagos basados en acciones que se menciona en la Nota 21(e) de los Estados Financieros. Al 30 de junio de 2017, los Directores de la Compañía poseen un 0.4% de las acciones con poder de voto de la Compañía. Dicha compensación, generalmente, no excede del 50.0% de su sueldo total. Los consejeros no reciben compensación alguna por su participación en el Consejo de Administración o en sus comités.

## Plan de Acciones

La Compañía cuenta con un plan de acciones (el “Plan”) en el que pueden participar empleados y directivos de ésta y de sus empresas filiales en los términos que se describen a continuación. El Plan tiene como propósito incentivar y retener el talento de la Compañía, premiar el desempeño de los empleados y directivos que sean designados para participar en el Plan y alinear los intereses económicos de mediano y largo plazo de éstos con los de la Compañía, mediante el otorgamiento de acciones emitidas por ésta sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones establecidas en el Plan y en los convenios de participación celebrados por la Compañía con éstos.

Con el objeto de instrumentar el Plan, la Compañía por medio de un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y transmisión con una institución de crédito (el “Fiduciario”), cuyo patrimonio son las acciones que sean susceptibles de ser transmitidas a empleados y directivos de la Compañía y de sus empresas filiales, lo anterior, con base en las acciones autorizadas por los accionistas de la Compañía el 22 de junio de 2016 para dichos efectos, pudiendo el Plan por ahora contar con hasta 15,920,528 (quince millones novecientos veinte mil quinientos veintiocho) acciones comunes, sin expresión de valor nominal emitidas por la Compañía que podrán incrementarse de tiempo en tiempo con más Acciones, según sea necesario para cumplir con los compromisos asumidos por la Compañía bajo el Plan (el “Fideicomiso”).

El Plan es operado por el Consejo de Administración de la Compañía.

La mecánica del Plan es la siguiente:

El Consejo de Administración designa periódicamente a los empleados y directivos que participarán en el Plan (denominados “Beneficiarios”), y al efecto la Compañía celebrará con éstos un convenio de participación en el cual se indicará, entre otras cosas: (i) el número de Acciones posibles que se otorgará a cada Beneficiario, distinguiéndose entre aquéllas relativas a las otorgadas como compensación por permanencia y las otorgadas por desempeño, (ii) los paquetes anuales en que se distribuirán las Acciones posibles y la fecha a partir de la cual entrará en vigor cada paquete anual, (iii) las metas de desempeño y otras condiciones que deben cumplir los Beneficiarios respecto de las Acciones posibles que entren en vigor anualmente con cada paquete anual, para aspirar a recibir Acciones, y (iv) el plazo de entrega que deberá transcurrir a partir de que el Consejo de Administración de la Compañía le confiera Acciones a un Beneficiario (conforme al cumplimiento de las condiciones estipuladas en los convenios de participación), para que éstas les sean, en su caso, transmitidas en propiedad por el Fiduciario.

Cada Beneficiario deberá cumplir con las metas de desempeño y demás condiciones señaladas en su convenio de participación respecto de sus Acciones posibles, dentro del periodo de 12 meses que cubre cada paquete anual. Al término de cada uno de dichos periodos, el Consejo de Administración determinará el nivel de cumplimiento de las condiciones y metas de desempeño del paquete anual correspondiente y con base en ello el Consejo de Administración o cualquier Comité a quien el Consejo delegue dicha facultad, adjudicará a cada Beneficiario un cierto número de Acciones e instruirá al Fiduciario para que: (i) designe al Beneficiario como fideicomisario en el Fideicomiso, y/o (ii) adjudique al Beneficiario, como fideicomisario, el número de las Acciones determinado por el Consejo de Administración o cualquier Comité a quien el Consejo delegue dicha facultad, que serán materia de sus derechos fideicomisarios bajo el Fideicomiso. Las Acciones que se asignan por permanencia se asignan [\*].

Las Acciones serán transmitidas en propiedad a cada Beneficiario cuando se cumplan sus respectivos Periodos de Entrega, para lo cual, entre otras condiciones, el Beneficiario deberá haber permanecido como empleado de la Compañía o sus afiliadas durante dicho plazo.

Al término de la relación laboral de los Beneficiarios con la Compañía y/o sus empresas filiales, los Beneficiarios dejarán de participar en el Plan y, dependiendo del tipo de terminación, se acelerará la entrega de, o bien perderán, las Acciones que aún no les hayan sido entregadas en propiedad por el Fiduciario.

Al 30 de junio de 2017, el número de Acciones adjudicadas por la Compañía asciende a un total de 158,914, las cuales se entregan en un periodo de 4 ó 5 años, y 20.0% o 25.0% en cada uno de ellos, según el funcionario a quien se le entreguen y sujeto a la permanencia del Beneficiario en la Compañía.

## Accionistas Principales

La siguiente tabla refleja la tenencia accionaria del capital social de la Compañía a la fecha del presente Prospecto:

	Número de Acciones con anterioridad a la Oferta Global		Número de Acciones sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación		Número de Acciones considerando el ejercicio completo de las Opciones de Sobreasignación	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Builtex B.V.	51,949,845	16.3%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
Pylon Holding B.V.	64,352,990	20.2%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
Atevco S.r.l.	59,220,959	18.6%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
Fideicomisos Bross <sup>(1)</sup>	39,582,014	12.5%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
EDBR, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	4,947,750	1.6%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
EBUM, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	2,476,491	0.8%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
BBRU, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	2,475,233	0.8%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
Público inversionista <sup>(2)</sup>	92,822,621	29.2%	[*]	[*]%	[*]	[*]%
<b>Total</b>	<b>317,827,903</b>	<b>100.0%</b>	<b>[*]</b>	<b>[*]%</b>	<b>[*]</b>	<b>[*]%</b>

- (1) Los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., son vehículos propiedad de Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamín Asher Bross Umann, quienes desempeñan el cargo de Presidente del Consejo de Administración, consejero y Director General, así como consejero y Director de Desarrollo, respectivamente.
- (2) Afores que participaban en el Fondo de CKDs.

Antes y después de la Oferta Global, los accionistas titulares de más del 10.0% del capital social de la Compañía son: Builtex B.V., Pylon Holding B.V. y Atevco S.r.l., que son parte de Southern Cross Group, así como los Fideicomisos Bross.

A la fecha del presente Prospecto, ninguno de nuestros accionistas tiene el control sobre Planigrupo de manera individual; sin embargo, Builtex B.V., Pylon Holding B.V. y Atevco S.r.l., que son parte de Southern Cross Group, tienen control sobre la Compañía, así como influencia significativa. Asimismo, los accionistas Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., son fideicomisos y compañías propiedad de la familia Bross, que tienen influencia significativa en la Compañía. No hay una persona física considerada como principal accionista beneficiario que sea parte de Builtex B.V., Pylon Holding B.V. o Atevco S.r.l.

Después de la Oferta Global, ninguno de nuestros accionistas tendrá el control sobre Planigrupo; sin embargo, Builtex B.V., Pylon Holding B.V. y Atevco S.r.l., que son parte de Southern Cross Group, continúan teniendo una influencia significativa en nuestras políticas y asuntos de negocio. No hay una persona física considerada como principal accionista beneficiario que sea parte de Builtex B.V., Pylon Holding B.V., Atevco S.r.l. o de Southern Cross Group.

Asimismo, los accionistas Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., continúan teniendo influencia significativa sobre la Compañía. No hay una persona física considerada como principal accionista beneficiario que sea parte de los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. o BBRU, S.A. de C.V. Ver la sección “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales - Nuestros Accionistas Principales actuales continúan teniendo una influencia significativa después de la Oferta Global y sus intereses pueden entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.”

A la fecha del presente del presente Prospecto y después de la Oferta Global, ninguno de nuestros accionistas tiene poder de mando sobre la Compañía.

Ningún consejero ni directivo relevante de Planigrupo tiene a esta fecha o tendrá después de la Oferta Global, participación accionaria alguna en la Compañía. No obstante lo anterior, los Fideicomisos Bross, EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., cuya tenencia accionaria se describe en la tabla anterior, son vehículos propiedad de Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamín Asher Bross Umann, quienes

desempeñan el cargo de Presidente del Consejo de Administración, consejero y Director General, así como consejero y Director de Proyectos Especiales, respectivamente.

En los últimos 3 años, no se han presentado cambios significativos en el porcentaje de propiedad de nuestros Accionistas Principales. A la fecha del presente Prospecto, no existe acuerdo alguno que pueda resultar en un cambio de control de nuestras Acciones. En el último ejercicio fiscal, no hemos recibido ninguna oferta pública para tomar el control de nuestro negocio, ni hemos hecho ninguna oferta para tomar el control de otras empresas.

#### **Accionistas vendedores**

La Oferta Global tiene carácter primario, es decir, la Compañía únicamente ofrecerá nuevas Acciones a ser suscritas y pagadas por el público inversionista. Ninguno de los accionistas actuales de Planigrupo venderá sus Acciones como parte de la Oferta Global.

#### **d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS**

Favor de referirse a la sección “La Emisora – Descripción del negocio – Acciones representativas del capital social” del presente Prospecto.

## 6) PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración, manifestamos bajo protesta de decir verdad que el presente Prospecto fue revisado por el Consejo de Administración con base en la información que le fue presentada por directivos de la Emisora, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el Consejo de Administración no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que el director general en términos de la Ley del Mercado de Valores presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el Prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.

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

---

[Elliott Mark Bross Umann]  
Consejero delegado

---

[Marcos Alfredo Mulcahy]  
Consejero delegado

El suscrito ratifica la opinión que se incluye en el Prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que es la misma que rindió ante la asamblea de accionistas de conformidad con el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

---

[Luis Armando Trillo Padilla]  
Comisario

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

---

Elliott Mark Bross Umann  
Director General

---

Carlos Fainsod Leff  
Director de Finanzas e Inversiones

---

Gonzalo Sainz Gout  
Responsable del Área Jurídica



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones objeto de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de las acciones objeto de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

**BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**

---

Francisco Javier Artigas Alarcón

---

Rodrigo Riveroll Gómez

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones objeto de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de las acciones objeto de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

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

---

[\*]

---

[\*]

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones objeto de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de las acciones objeto de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

**Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.**

---

[\*]

---

[\*]

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las acciones objeto de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de las acciones objeto de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

**HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.**

---

[\*]

---

[\*]

Los suscritos manifiestamos bajo protesta de decir verdad que: (i) los Estados Financieros Consolidados Combinados de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha [\*] de [\*] de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría; y (ii) que los Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios de la Compañía al 30 de junio de 2017 y 2016, y por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha [\*] de [\*] de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados Combinados o de los Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información financiera contenida en el presente Prospecto que no provenga de los Estados Financieros Consolidados Combinados o de los Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios por nosotros dictaminados.

**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**

---

C.P.C. [Alberto Vázquez Ortiz]  
Socio

---

C.P.C. [Hector Arturo Ramírez Calleja]  
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Greenberg Traurig, S.C.**

---

José Raz Guzmán Castro  
Socio

7) ANEXOS

**Anexo A Estados Financieros Consolidados Combinados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas.**



**Anexo B Estados Financieros Condensados Consolidados Combinados Intermedios al 30 de junio de 2017, y por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016.**

**Anexo C Estados financieros anuales auditados del Fideicomiso F/1002 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados a esas fechas.**

**Anexo D Estados financieros intermedios condensados del Fideicomiso F/1002 al 30 de junio de 2017, y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016.**

**Anexo E**

**Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016.**

**Anexo F Informe del Comisario de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.**

**Anexo G      Opinión legal del asesor legal externo de la Compañía.**

**Anexo H      Certificado provisional que ampara las Acciones objeto de la Oferta Global.**