Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 44
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 45
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 47
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 48
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 50
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 52
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 55
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 58
[700002] Datos informativos del estado de resultados 59
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 60
[800001] Anexo - Desglose de créditos 61
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 63
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 64
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 65
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 82
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 86
[800500] Notas - Lista de notas 87
[800600] Notas - Lista de políticas contables 90
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 91

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2019

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2020 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores*: **PLANI)**, es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al cuarto trimestre de 2019 (en lo sucesivo el "4T19") y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 (en lo sucesivo "2019").

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

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

Este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se expresan en millones de pesos mexicanos ("Ps y/o "$") y se definen a continuación:

- **ABR**, Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 4T19[1], de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados.

- Nuestro ABR en el 4T19 se mantiene debido a las propiedades en operación y estabilizadas. Es importante mencionar que nuestra plaza Paseo Hipódromo en el Estado de México ha continuado con su proceso de estabilización.

- Al finalizar el 4T19, la tasa de ocupación fue del 94.1%, la cual considera las propiedades estabilizadas[2] y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria). El incremento en la ocupación con respecto al tercer trimestre anterior (93.6%), se debió a la renta de 4,864 m² en nuestra plaza Urban Village en Garza Sada.

- Excluyendo el inmueble de Urban Village Ciudadela, que está en proceso de remodelación, y considerando todas las propiedades estabilizadas, la tasa de ocupación al finalizar el 4T19 fue de 94.6%, en comparación con el 4T18 que fue de 94.8%.

- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T19 fue de Ps. 158.1, lo que representa un aumento del 2.5% comparado con el 4T18 que fue de Ps. 154.3.

- Al 31 de diciembre de 2019, PLANIGRUPO registró un acumulado de aproximadamente 129.3 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 2.8% con respecto al mismo periodo del año anterior que registró 125.8 millones de visitantes.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos consolidados correspondientes al 4T19 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 398.0 millones, lo que representa un incremento del 5.8% con respecto al 4T18.

- Los ingresos consolidados acumulados respecto al ejercicio de 2019, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,588.6 millones, lo que representa un incremento del 7.7% con respecto al ejercicio de 2018.

- El NOI consolidado para el 4T19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 331.9 millones, lo cual representa un incremento de 12.2% con respecto al 4T18.

- El NOI consolidado acumulado correspondiente al ejercicio de 2019, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 1,287.9 millones, lo cual representa un incremento de 10.2% con respecto al ejercicio de 2018.

- El EBITDA consolidado para el 4T19 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 258.4 millones, lo cual representa un incremento del 10.5% con respecto al 4T18.

- El EBITDA consolidado acumulado respecto al ejercicio de 2019, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 1,027.7 millones, lo cual representa un incremento del 10.4% con respecto al 4T18.

- La deuda financiera consolidada al 31 de diciembre de 2019 fue de Ps. 6,413.5 millones.

- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 31 de diciembre de 2019 fue de Ps. 6,691.7 millones.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante el cuarto trimestre de 2019, PLANIGRUPO continúo con la tendencia de crecimiento en sus indicadores financieros y operativos.

En el cuarto trimestre de 2019, comparado con el mismo trimestre del año anterior, los ingresos totales alcanzaron los Ps. 398.0 millones generando un incremento de 5.8%. Asimismo, el NOI alcanzó los Ps. 331.9 millones, representando un incremento de 12.2%. Adicionalmente, el EBITDA alcanzó los Ps. 258.4 millones, lo cual representa un incremento de 10.5%.

Los ingresos totales acumulados correspondientes al año 2019, comparados con el mismo periodo del año anterior, alcanzaron los Ps. 1,588.6 millones generando un incremento del 7.7%. Asimismo, el NOI acumulado alcanzó los Ps. 1,287.9 millones generando un incremento del 10.2%. En lo que respecta al EBITDA acumulado, este alcanzó los Ps. 1,027.7 millones obteniendo un incremento del 10.4%.

Considerando que la inflación anual en 2019 anunciada por el Banco de México fue de 2.8%, los incrementos antes mencionados representan crecimientos reales significativamente por encima de la inflación.

Nuestra tasa de ocupación en los centros comerciales estabilizados a lo largo de la República Mexicana al finalizar el cuarto trimestre de 2019 fue de 94.6% sin considerar el inmueble de Urban Village Ciudadela que se encuentra en remodelación.

Por otro lado, el número de visitantes durante el año 2019 en nuestros centros comerciales fue de aproximadamente 129.3 millones, lo que representó un incremento del 2.8% respecto al mismo periodo del año anterior.

Al finalizar el cuarto trimestre de 2019, el resultado obtenido es consistente con el crecimiento mostrado en trimestres anteriores y refleja, tanto el buen desempeño operativo y financiero como la optimización consolidada de recursos.

Atentamente,

Elliott Mark Bross Umann
Director General de PLANIGRUPO

NEGOCIO DE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Tenemos participaciones controladoras en 33 centros comerciales y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 36 de los cuales operamos actualmente y 1 que aún se encuentra en proceso de estabilización. Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

Nuestros 35 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un ABR total de aproximadamente 806,000 m^2 y conjuntamente con una de nuestras propiedades en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR total a aproximadamente 814,000 m^2 [3]. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al concluir el 4T19 contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

1)Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo a NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad. Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 4T19 y 4T18 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
Ingresos totales	**1,588,558**	**1,474,688**	**7.7%**	**398,040**	**376,242**	**5.8%**
Estimación para cuentas incobrables	**(10,464)**	**(15,890)**	**(34.1%)**	**(1,926)**	**(4,485)**	**(57.1%)**
Ingresos totales- netos	**1,578,094**	**1,458,798**	**8.2%**	**396,114**	**371,757**	**6.6%**
NOI [2]	**1,287,940**	**1,168,559**	**10.2%**	**331,905**	**295,761**	**12.2%**
Margen de NOI[3]	**81.6%**	**80.1%**	**1.5%**	**83.8%**	**79.6%**	**4.2%**
EBITDA	**1,027,718**	**931,095**	**10.4%**	**258,376**	**233,814**	**10.5%**
Margen de EBITDA[3]	**65.1%**	**63.8%**	**1.3%**	**65.2%**	**62.9%**	**2.3%**
FFO	**287,100**	**215,047**	**33.5%**	**62,441**	**36,231**	**72.3%**
FFO Ajustado	**248,598**	**164,376**	**51.2%**	**44,949**	**30,677**	**46.5%**

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2019.
[3] Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN NOI

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
NOI [2]						
Ingresos por arrendamiento	1,571,471	1,461,192	7.5%	395,503	373,210	6.0%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	17,087	13,496	26.6%	2,537	3,032	(16.3%)
Estimación para cuentas incobrables	(10,464)	(15,890)	(34.1%)	(1,926)	(4,485)	(57.1%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(237,058)	(234,937)	0.9%	(51,279)	(61,095)	(16.1%)
Costo de personal operativo	(53,096)	(55,302)	(4.0%)	(12,930)	(14,901)	(13.2%)
NOI	**1,287,940**	**1,168,559**	**10.2%**	**331,905**	**295,761**	**12.2%**
Margen de NOI[3]	**81.6%**	**80.1%**	**1.5%**	**83.8%**	**79.6%**	**4.2%**

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2019.
[3] Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN EBITDA

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
EBITDA[2]						
Ingresos totales	1,588,558	1,474,688	7.7%	398,040	376,242	5.8%
Costos de operación	(256,793)	(254,928)	0.7%	(56,257)	(66,071)	(14.9%)
Gastos de operación	(358,962)	(328,186)	9.4%	(108,545)	(95,679)	13.4%
Otros ingresos, neto	365,998	4,889	7386.2%	89,058	20,982	324.4%
Utilidad de operación	1,338,801	896,463	49.3%	322,296	235,474	36.9%
Otros (ingresos) gastos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(355,481)	2,389	(14979.9%)	(87,493)	(19,857)	340.6%
Otros gastos (ingresos)- no recurrentes	16,844	9,716	73.4%	16,844	9,716	73.4%
Depreciación y amortización	27,554	22,527	22.3%	6,729	8,481	(20.7%)
EBITDA	**1,027,718**	**931,095**	**10.4%**	**258,376**	**233,814**	**10.5%**
Margen de EBITDA[3]	**65.1%**	**63.8%**	**1.3%**	**65.2%**	**62.9%**	**2.3%**

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2019.
[3] Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN FFO

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	464,784	173,509	167.9%	91,764	71,082	29.1%
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedad de inversión	(355,481)	2,390	(14973.7%)	(87,493)	(19,857)	340.6%
Depreciación y amortización	27,554	22,527	22.3%	6,729	8,481	(20.7%)
Valuación de instrumentos financieros	51,780	33,816	53.1%	6,394	(9,496)	(167.3%)
Impuestos a la utilidad diferidos	98,463	(17,195)	(672.6%)	45,047	(13,979)	(422.2%)
FFO	**287,100**	**215,047**	**33.5%**	**62,441**	**36,231**	**72.3%**

FFO AJUSTADO						
FFO	287,100	215,047	33.5%	62,441	36,231	72.3%
CAPEX de Mantenimiento	(38,502)	(50,671)	(24.0%)	(17,492)	(5,554)	214.9%
FFO ajustado	**248,598**	**164,376**	**51.2%**	**44,949**	**30,678**	**46.5%**

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

LTV

	4T 2019*	4T 2018*	Var. %
LTV	**39.9%**	**42.5%**	**(2.6 %)**

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

2)Indicadores Operativos

	2019	2018	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	**35**	**35**	**0%**
Área Bruta Rentable (ABR)	**806,000**	**806,000**	**0%**
Ocupaciones [1]	**94.1%**	**94.3%**	**(0.2)%**
Precio Promedio m²	**158.1**	**154.3**	**2.5%**

[1] *Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y sin considerar 15,000 m2 en remodelación de Urban Village Ciudadela.*

2.1)*Portafolio en Operación*

Al 4T19, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 35 centros comerciales en operación y 1 en proceso de estabilización, a través de diversos vehículos de propósito específico. En la siguiente tabla se incluye una descripción de cada uno de nuestros centros comerciales al finalizar el 4T19:

PROPIEDADES CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN Y ESTABILIZADOS [1]

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR m2	% del portafolio del ABR	Tasa de ocupación
Urban Village Ciudadela[2]	Jalisco	2006	2010	diciembre-2014	51,299	6.5%	86%
Galerías del Valle	Baja California	2008	2008	diciembre-2014	34,400	4.3%	98%
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	mayo-2013	35,856	4.5%	98%
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	noviembre-2012	37,605	4.7%	98%
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	mayo-2013	29,809	3.8%	77%
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	octubre-2013	41,889	5.3%	97%
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	octubre-2013	26,847	3.4%	97%
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	mayo-2013	27,306	3.4%	98%
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	diciembre-2014	40,983	5.2%	98%
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	mayo-2013	16,506	2.1%	93%
Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	mayo-2013	27,796	3.5%	87%
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	diciembre-2014	26,186	3.3%	99%
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	mayo-2013	17,204	2.2%	95%
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	octubre-2013	17,298	2.2%	99%
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	diciembre-2014	22,039	2.8%	91%
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	mayo-2013	16,480	2.1%	92%
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	mayo-2013	18,774	2.4%	82%
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	marzo-2013	26,347	3.3%	100%
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	diciembre-2014	7,473	0.9%	94%
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	octubre-2013	15,577	2.0%	83%
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	diciembre-2014	16,299	2.1%	92%
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	julio-2014	9,891	1.2%	100%
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	julio-2014	9,939	1.3%	100%
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	marzo-2013	10,747	1.4%	98%
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	diciembre-2014	10,745	1.4%	86%
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	septiembre 2016	15,583	2.0%	92%
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	marzo-2015	13,077	1.7%	96%
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	agosto-2014	12,212	1.5%	98%
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	noviembre-2014	19,010	2.4%	92%
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	noviembre-2017	7,958	1.0%	98%
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	noviembre-2017	18,603	2.3%	100%
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	septiembre-2015	29,134	3.7%	88%
Macroplaza Insurgentes[3]	Baja California	2006	2007	diciembre-2006	54,872	6.9%	99%
Macroplaza Estadio[3]	Michoacán	2011	2011	diciembre-2011	17,511	2.2%	100%
Plaza Bella Frontera[3]	Coahuila	2011	2011	diciembre-2011	9,029	1.1%	84%

[1] Incluye propiedades en remodelación. No incluye Paseo Hipódromo, la cual se encuentra en proceso de estabilización.

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

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

2.2)Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

Al cierre del 4T19, los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, totalizaban aproximadamente 806,000 m² de ABR[4]. Nuestros centros comerciales en operación y estabilizados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.

2.3)Ocupación

Al 4T19, la tasa de ocupación fue del 94.1% la cual considera las propiedades estabilizadas[5] y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria). Sin considerar el centro comercial mencionado anteriormente, la tasa de ocupación sería de 94.6%.

En la siguiente gráfica se puede observar la evolución histórica anual de la construcción en metros cuadrados de manera acumulada.

2.4)Características de los Contratos de Arrendamiento[6]

Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con aproximadamente 2,000 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, a excepción de Grupo Walmart con sus diferentes formatos de tiendas, los cuales representan el 23.8% y 17.0% de nuestra ABR e ingresos, respectivamente. De los 35 centros comerciales en operación y estabilizados, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, 7 centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y 5 centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 16 centros comerciales y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario. Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 4T19, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de 4.5 años y con nuestras tiendas ancla es de 8.1 años. La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales consolidado con participación controladora al 4T19.

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T19 (Ps.)[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2019(Ps.)[2]	NOI 2019 (Ps.)
Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria)	Jalisco	2006	2010	dic-14	23,276,598	6.52%	88,893,103	77,037,377
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	26,918,788	7.54%	104,674,803	84,025,905
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	19,814,038	5.55%	78,459,369	60,013,173
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	20,028,653	5.61%	80,424,129	67,711,692
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	10,299,735	2.89%	41,545,876	23,601,934
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	17,378,526	4.87%	69,519,374	58,025,636
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	18,865,635	5.29%	76,528,834	58,997,900
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	16,295,526	4.57%	64,814,983	54,112,272
Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,508,488	5.47%	76,542,036	61,092,476
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	13,390,961	3.75%	52,695,927	42,527,282
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	11,089,230	3.11%	45,140,128	31,217,920
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	13,594,595	3.81%	53,659,929	43,291,905
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	11,140,816	3.12%	44,145,707	35,417,142
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	9,429,975	2.64%	36,916,034	27,876,477
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,739,623	1.89%	27,727,013	20,015,756
Centro Comercial Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	7,174,710	2.01%	29,330,816	23,811,441

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T19 (Ps.)[2]	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2019(Ps.)[2]	NOI 2019 (Ps.)
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	5,884,793	1.65%	24,526,708	17,538,366
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	18,101,371	5.07%	69,691,107	55,747,497
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	3,890,298	1.09%	15,963,608	11,650,627
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	4,236,325	1.19%	17,117,391	12,113,759
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	3,084,349	0.86%	11,253,404	8,912,587
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	5,111,616	1.43%	20,603,300	19,636,125
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	2,687,304	0.75%	11,046,772	10,560,678
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	5,847,453	1.64%	23,024,433	18,768,358
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,412,440	0.68%	10,028,002	8,517,719
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,151,966	1.44%	21,195,510	14,903,283
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	5,289,963	1.48%	21,558,520	16,824,437
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	9,956,019	2.79%	40,942,187	32,612,983
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	6,100,605	1.71%	24,520,478	20,592,566
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	4,031,057	1.13%	16,938,542	14,457,720
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	6,246,870	1.75%	24,948,858	21,000,025
Paseo Hipódromo[1]	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,552,294	1.56%	23,572,081	14,298,898
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	18,377,069	5.15%	71,275,282	54,004,726
TOTAL CONTROLADAS[3]					**356,907,689**	**100%**	**1,419,224,244**	**1,120,916,642**

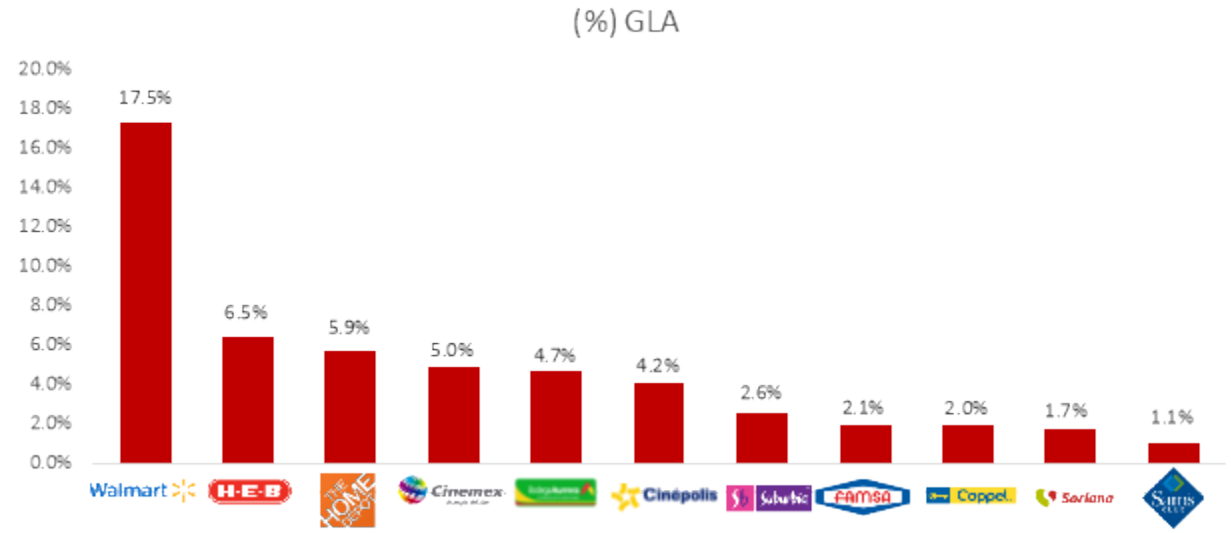
[1] Plaza en proceso de estabilización.
[2] No se incluyen los ingresos obtenidos por la Operadora de Estacionamientos.
[3] El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes relacionadas.

La siguiente tabla detalla nuestro portafolio de centros comerciales en los cuales tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2019; los importes son mostrados al porcentaje de participación (Macroplaza Insurgentes 40%, Macroplaza Estadio y Plaza Bella Frontera 5%):

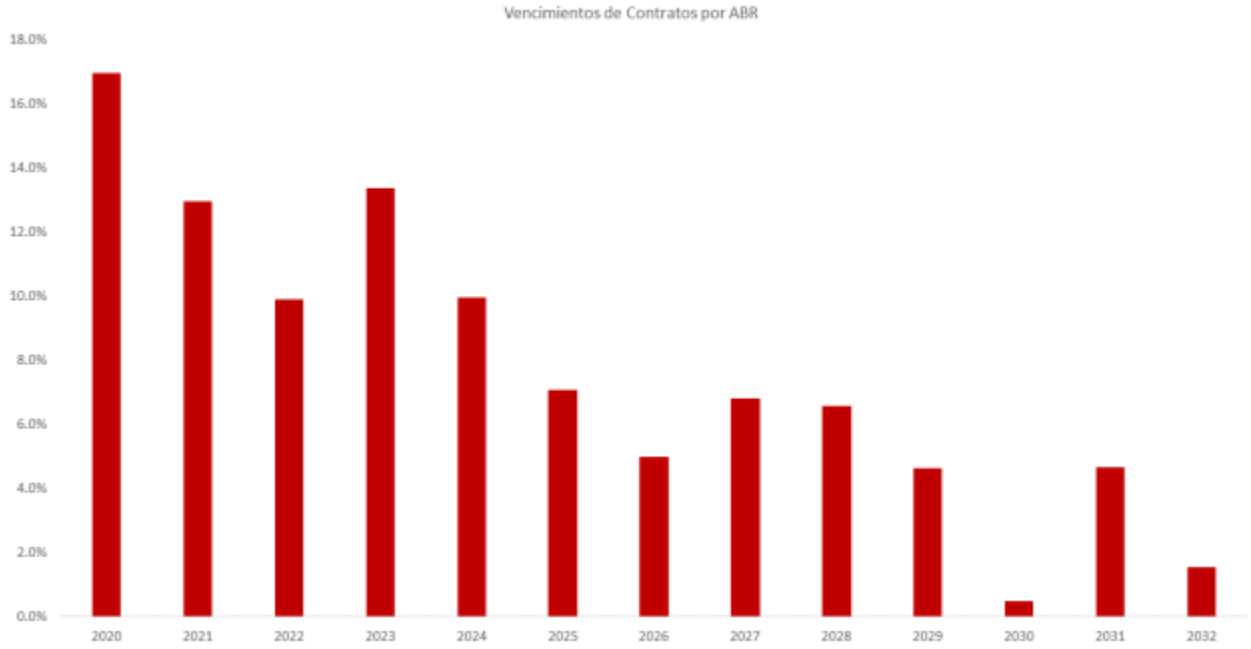
Propiedades con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T19 (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	Ingreso por arrendamiento 2019(Ps.)	NOI 2019 (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	dic-06	21,799,684	90.74%	87,397,208	88,009,949
Macroplaza Estadio	Michoacan	2011	2011	dic-11	1,645,353	6.85%	1,645,353	1,397,593
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	578,603	2.41%	578,603	412,628
TOTAL NO CONTROLADAS[1]					**24,023,641**	**100%**	**89,621,165**	**89,820,170**

[1] El total de ingresos y NOI puede no coincidir con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, asimismo consideran ciertas eliminaciones entre partes relacionadas.

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



La siguiente tabla muestra los porcentajes de vencimiento de contratos de arrendamiento de nuestros centros comerciales en operación al finalizar el 4T19:

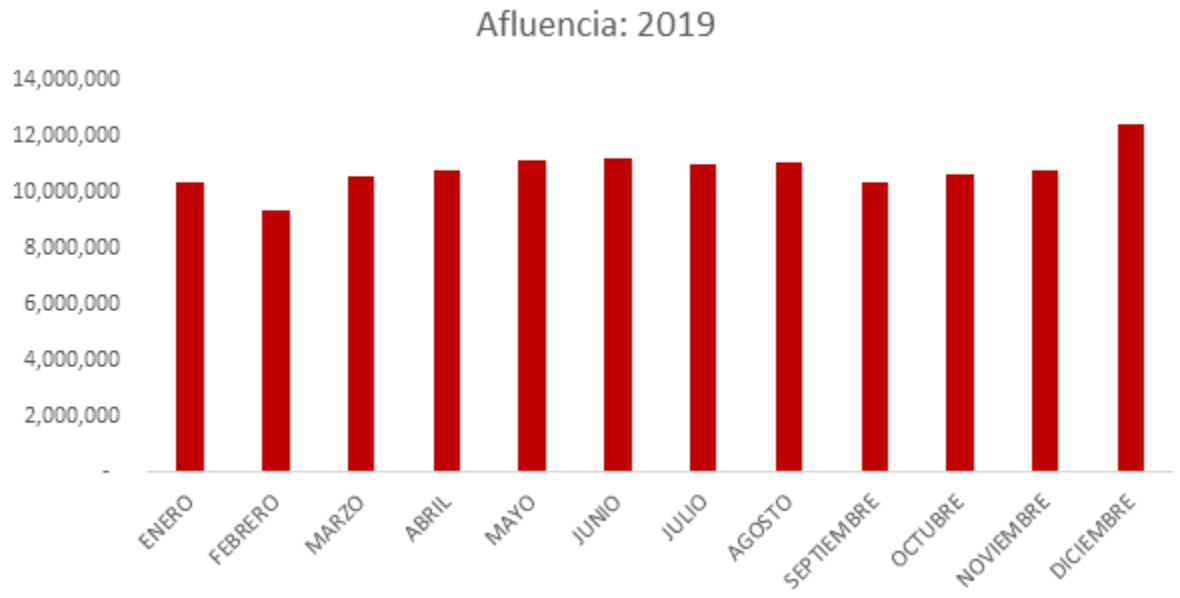


2.5)Ingreso por rentas fijas

Durante el 4T19, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a Ps. 398.0 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a Ps. 395.5 millones.

2.6)Gráfica relativa al número de visitantes

Durante el 4T19, la afluencia de los centros comerciales en operación y estabilizados rebasó ligeramente los 33.8 millones de visitantes.



2.7)Propiedad en proceso de estabilización

a)Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,700 m^2 de terreno y aproximadamente 7,500 m^2 de ABR. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Hemos celebrado contratos de arrendamiento con un complejo de salas de cine Cinemex, así como con otros arrendatarios, equivalentes a 86% de su ABR. El centro comercial inició operaciones en diciembre de 2017, por lo que se encuentra en la etapa final de estabilización.

Propiedad	Estado	ABR	Terreno	ABR arrendado	% Ocupación (4T19)	% Ocupación (4T19)	Avance de Obra[1]
Paseo Hipódromo	Estado de México	7,478	4,700	6,432	86%	79%	98%

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

3. Propiedades estabilizadas

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T19	Anclas
Urban Village Ciudadela[1]	Jalisco	2010	51,299	5,313,916	Walmart, Cinépolis y Best Buy
Galerías del Valle	Baja California	2008	34,400	6,162,999	Walmart y Cinépolis
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	35,856	5,458,666	HEB, Cinemex y Home Depot
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,605	12,073,183	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza Palmira	Campeche	2009	29,809	2,910,366	Chedraui, Cinemex
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,889	5,513,413	HEB, Cinépolis y Home Depot
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2006	26,847	7,442,765	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2003	27,306	5,611,294	HEB y Cinemex
Paseo Reforma	Tamaulipas	2008	40,983	6,842,785	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
Plaza Real Saltillo	Coahuila	2000	16,506	5,660,319	HEB y Cinemex

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T19	Anclas
Plaza Lincoln	Nuevo León	2007	27,796	4,605,002	HEB, Suburbia y Cinemex
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	26,186	4,680,564	Walmart y Cinépolis
Plaza Monumental	Chihuahua	2008	17,204	2,548,588	Walmart y Cinépolis
Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,298	4,687,834	Bodega Aurrerá
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	22,039	2,650,303	Soriana
Plaza Las Haciendas	Estado de México	2006	16,480	3,058,143	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	18,774	3,733,524	Bodega Aurrerá y Cinemex
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2014	26,347	5,805,486	Walmart, Suburbia y Cinemex
Plaza San Juan	Querétaro	2013	7,473	ND[3]	Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot*
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	15,577	2,058,866	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	16,299	ND[3]	Home Depot y Office Max
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	9,891	ND[3]	Walmart
Walmart Ensenada	Baja California	2012	9,939	ND[3]	Walmart
Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	1,701,688	Walmart
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	10,745	ND[3]	Bodega Aurrerá
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	15,583	2,594,111	Bodega Aurrerá y Cinemex
Paseo Solidaridad	Sonora	2016	13,077	1,690,498	Tienda Ley y Cinemex
Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,212	2,224,392	Walmart y Cinemex
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2016	19,010	3,086,020	Walmart, Suburbia y Cinépolis
Punto San Isidro	Jalisco	2009	7,958	ND[3]	Superama
Punto Oriente	Jalisco	2011	18,603	ND[3]	Home Depot y Cinépolis
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2017	29,134	3,386,558	HEB
Macroplaza Insurgentes[2]	Baja California	2007	54,872	13,392,734	Walmart, Sam's y Cinemex
Macroplaza Estadio[2]	Michoacán	2011	17,511	2,906,171	Walmart y Cinemex
Plaza Bella Frontera[2]	Coahuila	2011	9,029	1,451,927	Bodega Aurrerá

*Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes

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

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

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

EVENTOS RELEVANTES PARA EL 4T19

Plani anuncia Resultados del Tercer Trimestre 2019

Ciudad de México, a 24 de octubre de 2019 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores*: **PLANI)**, es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al tercer trimestre de 2019 (en lo sucesivo el "3T19") y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 (en lo sucesivo "9M19").

AVISO DESIGNACIÓN DE AUDITOR:

En cumplimiento del artículo 17 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"; adjunto se envía la autenticación de la sesión del Consejo de Administración de Planigrupo de fecha 15 de julio de 2019, mediante la cual se aprobó facultar al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Planigrupo para revisar y en su caso, aprobar la propuesta hecha por el despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C. ("KPMG"), para prestar los servicios de auditoría externa a la Sociedad y sus subsidiarias por lo que corresponde al ejercicio social 2019, así como el informe de ratificación del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Planigrupo de fecha 26 de septiembre de 2019, ratificando al despacho KPMG como encargado de prestar los servicios de auditoría externa de Planigrupo y sus subsidiarias, correspondientes al ejercicio social 2019.

[1] Con respecto a ABR, incluye 15,000 m^2 en remodelación de Urban Village Ciudadela, asimismo incluye los m^2 de Paseo Hipódromo, en proceso de estabilización.
[2] No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.
[3] Incluye 15,000 m^2 en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m^2 de Paseo Hipódromo el cual se encuentra en proceso de estabilización.

[4] No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.
[5] No incluye la plaza en proceso de estabilización Paseo Hipódromo.
[6] Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

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

NATURALEZA DEL NEGOCIO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y tenedora con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración de centros comerciales en México. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 33 centros comerciales (de los cuales 1 se encuentra en proceso de estabilización) y participaciones no controladoras en 3 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 36 de los cuales operamos actualmente y uno de los cuales también somos propietarios, el cual aún está en proceso de estabilización.

Somos uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Nuestros 35 centros comerciales en operación tienen un ABR Total de aproximadamente 806,000 m^2 y conjuntamente con nuestra propiedad en proceso de estabilización esperamos incrementar nuestro ABR Total a aproximadamente 814,000 m^2 [1], el ABR Total excede el ABR representado únicamente por nuestra participación. Nuestros centros comerciales cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Con el objeto de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como diversos diseños para complementar la oferta del comercio. Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos.

[1] Incluye aproximadamente 15,000 m^2 en remodelación de Urban Village Ciudadela. Asimismo, incluyen los m^2 de Paseo Hipódromo, el cual se encuentra en proceso de estabilización.

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

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

Los dos pilares de nuestro negocio son:

- Primero, nuestro portafolio de 35 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 94.1%[1], así como nuestras plazas en operación y en proceso de estabilización generaron un NOI consolidado de Ps. 331.9 millones durante el 4T19 proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

- Segundo, nuestro centro comercial que ha estabilizado su operación durante el 4T19 y uno de nuestros proyectos en proceso de estabilización, así como la adquisición de 2 plazas estabilizadas a finales del 2017, nos dan las bases para el crecimiento de nuestro ABR, generando un mayor NOI a nuestro portafolio existente para los próximos meses.

[1] No incluye aproximadamente 15,000 m^2 en remodelación de UVC. No incluye Paseo Hipódromo que se encuentra proceso de estabilización.

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

FACTORES DE RIESGO

PLANIGRUPO se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de capital

Marco de administración de riesgos

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas aprobadas por la Administración de la Compañía y ciertas aprobaciones del Consejo de Administración y Accionistas que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversiones sobre una base continua.

PLANIGRUPO administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

(a) Administración del riesgo de crédito-

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Grupo. PLANIGRUPO, ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

(b) Administración del riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que PLANIGRUPO tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El objetivo del PLANIGRUPO para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su

vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de PLANIGRUPO.

Las fuentes de financiamiento consisten en: flujos de efectivo provenientes principalmente de servicios por arrendamiento, así como préstamos a largo plazo relativos a la adquisición de centros comerciales. Los principales requerimientos de efectivo de PLANIGRUPO son para el financiamiento de sus gastos de operación y, para satisfacerlos, PLANIGRUPO ha recurrido al financiamiento a través de los flujos provenientes de la operación y el efectivo proveniente de aportaciones de capital de sus accionistas y socios y, cuando se requiere, de préstamos de sus partes relacionadas y créditos bancarios.

(c) Administración del riesgo de mercado-

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Consejo de Administración busca mantener el equilibrio entre los mayores rendimientos que pudieran alcanzarse con mayores niveles de préstamos y las ventajas y seguridad que brinda una sólida posición de capital.
Administración del riesgo cambiario-
Al 31 de diciembre de 2019, PLANIGRUPO no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios, ya que no se tienen activos o pasivos en moneda extranjera significativos.

Administración de tasa de interés-

PLANIGRUPO mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o de bajo riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Grupo al riesgo de tasa de interés está relacionada con los préstamos bancarios.

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para PLANIGRUPO durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados, tales como opciones de tasas de interés conocidas como “caps”. La política de PLANIGRUPO es no realizar operaciones con carácter especulativo con instrumentos financieros derivados.

Dichos instrumentos financieros, 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 hasta el 31 de agosto de 2019.
A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

(d) Administración del riesgo de capital-

La política de PLANIGRUPO es mantener una base de capital necesaria para mantener la confianza en el Grupo de los acreedores y mercado y para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de Administración monitorea el rendimiento de capital, que PLANIGRUPO define como el resultado de las actividades de operación dividido entre el total del capital contable. El Consejo de Administración monitorea el monto de dividendos distribuidos a los socios y accionistas poseedores de partes sociales y acciones ordinarias.

Marco de administración de riesgos

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas aprobadas por la Administración de la Compañía y ciertas aprobaciones del Consejo de Administración y Accionistas que garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por el Comité de Inversiones sobre una base continua.

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

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

- ***Costo y gastos de operación.*** Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, estimación para cuentas incobrables, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.

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

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

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

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

Estados Consolidados de Resultados No Auditados
Período de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(en miles de pesos)

		4T2019	4T2018	Variación %
Ingresos por:				
Rentas	$	374,887	353,248	6.1%
Administración de plazas y comisiones por arrendamiento		6,781	4,521	50.0%
Total de Ingresos		**381,668**	**357,769**	**6.7%**
Costos y gastos de operación:				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad		(55,407)	(61,692)	(10.2%)
Estimación de cuentas incobrables		(1,926)	(19,566)	(90.2%)
Gastos de administración inmobiliarios		(4,978)	(4,976)	0.0%
Sueldos y salarios		(56,171)	(47,172)	19.1%
Depreciación y amortización		(6,729)	(8,481)	(20.7%)
Gastos generales		(43,269)	(20,368)	112.4%
Total de costos y gastos de operación		**(168,480)**	**(162,255)**	**3.8%**
Otros ingresos (gastos):				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión		85,275	16,527	416.0%
Otros ingresos, neto		1,557	1,139	36.7%
Total de otros ingresos, neto		**86,832**	**17,666**	**391.5%**
Utilidad de operación		**300,020**	**213,180**	**40.7%**
(Costos) ingresos financieros:				
Gasto por intereses		(162,289)	(164,930)	(1.6%)
Gasto por intereses arrendamiento		(1,702)	(2,409)	(29.3%)
Ingreso por intereses		7,467	3,491	113.9%
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		(6,393)	9,496	(167.3%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta		(4)	74	(105.4%)
Costo financiero, neto		**(162,901)**	**(154,278)**	**5.6%**
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable		17,777	18,108	(1.8%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		**154,896**	**77,010**	**101.1%**
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal		(18,084)	(19,906)	(9.2%)
Diferidos		(45,047)	13,979	(422.2%)
Total impuestos a la utilidad		**(63,131)**	**(5,927)**	**965.1%**
Utilidad neta consolidada	$	**91,765**	**71,083**	**29.1%**
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		113,385	70,003	62.0%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		(11,734)	- (6,637)	76.8%
Participación no controladora		(9,886)	7,717	(228.1%)
Utilidad neta consolidada	$	**91,765**	**71,083**	**29.1%**
Otros resultados integrales		2,435	-	100.0%
Utilidad Integral consolidada	$	**94,200**	**71,083**	**32.5%**

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Resultados de operaciones por los periodos de tres meses concluidos el 31 de diciembre 2019 y 2018

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre 2019, fueron de $381.7 millones en comparación con los $357.8 millones del periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un aumento del 6.7%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de $21.6 millones en ingresos por arrendamiento durante el 4T19.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de $168.5 millones por el período de tres meses terminado al 31 de diciembre 2019, en comparación con los $162.3 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de $6.2 millones o 3.8%.

Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento de $9.0 millones en sueldos y salarios, así como un incremento en gastos generales por $22.9 millones, parcialmente compensados por una disminución en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por $6.3 millones y una disminución de la estimación para cuentas incobrables por $17.6 millones con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros ingresos (gastos), neto por el período de tres meses terminado al 31 de diciembre 2019 fue un ingreso de $86.8 millones en comparación con el ingreso de $17.7 millones por el mismo periodo del año anterior. La variación en los otros ingresos obtenidos se atribuyó principalmente a un incremento en el valor razonable de propiedades de inversión con respecto al mismo periodo de 2018, derivado de avalúos practicados por terceros independientes. A partir del mes de junio de 2019, nuestra propiedad denominada Paseo Hipódromo, cambió su enfoque de costos a ser valuada mediante el enfoque de ingresos derivado del proceso de estabilización.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a $162.9 millones por el periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre de 2019, en comparación con los $154.3 millones del mismo periodo del año anterior, lo cual representó un incremento por $8.6 millones o 5.6%. Este efecto se debe principalmente al afecto de valuación de los instrumentos financieros de cobertura de cobertura de tasa de interés, que hasta el 31 de agosto de 2019 fueron reconocidos en resultados, a partir del 2 de septiembre de 2019 fueron caracterizados contablemente como de negociación.

Utilidad neta consolidada del periodo

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2019 fue de $91.8 millones, en comparación con $71.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento de 29.1%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

Estados Consolidados de Resultados No Auditados
Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(en miles de pesos)

		2019	2018	Variación %
Ingresos por:				
Rentas	$	1,488,757	1,381,841	7.7%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento		26,227	20,490	28.0%
Total de Ingresos		**1,514,984**	**1,402,331**	**8.0%**
Costos y gastos de operación:				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad		(244,302)	(238,822)	2.3%
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(10,464)	(30,971)	(66.2%)
Gastos de administración inmobiliarios		(19,735)	(19,991)	(1.3%)
Sueldos y salarios		(215,607)	(197,154)	9.4%
Depreciación y amortización		(27,554)	(22,527)	22.3%
Gastos generales		(104,462)	(77,395)	35.0%
Total de costos y gastos de operación		**(622,124)**	**(586,860)**	**6.0%**
Otros ingresos (gastos):				
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión		301,955	(35,177)	(958.4%)
Otros ingresos (gastos), neto		8,538	7,243	17.9%
Total de otros ingresos (gastos), neto		**310,493**	**(27,934)**	**(1211.5%)**
Utilidad de operación		**1,203,353**	**787,537**	**52.8%**
Costos financieros, (ingresos):				
Gasto por intereses		(651,524)	(639,630)	1.9%
Gasto por intereses arrendamiento		(6,371)	(7,892)	(19.3%)
Ingreso por intereses		21,848	24,596	(11.2%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados		(51,780)	(30,939)	67.4%
Pérdida en cambios, neta		(191)	(596)	(68.0%)
Costo financiero, neto		**(688,018)**	**(654,461)**	**5.1%**
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable		117,790	88,460	33.2%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		**633,125**	**221,536**	**185.8%**
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal		(69,879)	(65,222)	7.1%
Diferidos		(98,463)	17,195	(672.6%)
Total impuestos a la utilidad		**(168,342)**	**(48,027)**	**250.5%**
Utilidad neta consolidada	**$**	**464,783**	**173,509**	**167.9%**
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Accionistas de la compañía		448,566	164,316	173.0%
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		(10,929)	(8,009)	36.5%
Participación no controladora		27,146	17,202	57.8%
Utilidad neta consolidada	**$**	**464,783**	**173,509**	**167.9%**
Otros resultados integrales		502	-	100.0%
Utilidad Integral consolidada	**$**	**465,285**	**173,509**	**168.2%**

Resultados de operaciones por los años concluidos el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Ingresos

Los ingresos totales por el periodo terminado el 31 de diciembre 2019, fueron de $1,515.0 millones en comparación con los $1,402.3 millones por el año terminando el 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un aumento por $112.7 u 8.0%. Este aumento se atribuyó principalmente a un incremento de $106.9 millones en ingresos por arrendamiento, atribuible principalmente a las nuevas propiedades que han continuado con su proceso de estabilización durante 2019, Paseo Hipódromo (ubicado en Naucalpan de Juárez, Estado de México) y Urban Village en Garza Sada (ubicado en Monterrey, Nuevo León).
Asimismo, se tuvo un incremento de $5.7 millones en los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento en comparación con el mismo periodo de año anterior.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de $622.1 millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, en comparación con los $586.9 millones del año anterior, lo cual representa un incremento de $35.3 millones o 6.0%. Esta variación se atribuyó principalmente a un incremento en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad por $5.5 millones derivado de la actividad en los centros comerciales que se indican en el párrafo anterior, un incremento por $18.5 millones en sueldos y salarios por vacantes cubiertas en el periodo y necesidades de los nuevos centros comerciales, así como un incremento en la depreciación y amortización por $5.0 millones, un incremento de los gastos generales por $27.1 millones o 35.0% con respecto al mismo periodo de 2018, cuyos incrementos fueron parcialmente compensados por una disminución de la estimación para cuentas incobrables por $20.5 millones o 66.2% con respecto al mismo periodo del año pasado.

Otros ingresos (gastos), neto

El total de otros gastos, neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 fue un ingreso de $310.5 millones en comparación con un gasto de $27.9 millones del año anterior. Este incremento en los otros ingresos se atribuyó principalmente a un incremento en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión con respecto a la disminución en el valor razonable que se tuvo en 2018, derivado de avalúos practicados por terceros independientes. En este periodo nuestra propiedad denominada Paseo Hipódromo, cambió su enfoque de costos a ser valuada mediante el enfoque de ingresos derivado del proceso de estabilización.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a $688.0 millones por el periodo terminando el 31 de diciembre de 2019, en comparación con los $654.5 millones del año anterior, lo cual representó un incremento de $33.6 millones o 5.1%. El incremento se debe principalmente al aumento de los gastos por intereses, adicional al afecto de

valuación de los instrumentos financieros de cobertura de cobertura de tasa de interés, que hasta el 31 de agosto de 2019 fueron reconocidos en resultados, a partir del 2 de septiembre de 2019 fueron caracterizados contablemente como de negociación.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 fue de $464.8 millones, en comparación con la utilidad neta por $173.5 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento por $291.3 millones o 167.9%. Esto se atribuye a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados intermedios de resultados descritos anteriormente.

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

SITUACIÓN FINANCIERA

Estados Consolidados de Situación Financiera No Auditados
al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018
(en miles de pesos)

		Al 31 diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación %
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	404,468	273,862	47.7%
Cuentas por cobrar, neto		6,547	16,488	(60.3%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		265,260	232,521	14.1%
Pagos anticipados		106,928	145,591	(26.6%)
Derechos de uso de arrendamiento circulante		6,997	7,438	(5.9%)
Total de activo circulante		**790,200**	**675,900**	**16.9%**
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión		12,846,518	12,461,482	3.1%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto		53,915	67,054	(19.6%)
Derechos de uso de arrendamiento largo plazo		2,118	6,859	(69.1%)
Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo		6,992	4,755	47.0%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados		661,096	592,929	11.5%
Impuestos a la utilidad diferidos		92,160	113,160	(18.6%)
Instrumentos financieros derivados		2,721	51,836	(94.8%)
Otros activos no circulantes, neto		48,644	48,414	0.5%
Pagos anticipados		18,112	18,112	0.0%
Efectivo restringido		116,533	118,531	(1.7%)
Total de activo no circulante		**13,848,809**	**13,483,132**	**2.7%**
Total del activo	$	**14,639,009**	**14,159,032**	**3.4%**

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante:				
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	$	85,302	117,346	(27.3%)
Proveedores y otras cuentas por pagar		77,801	76,132	2.2%
Impuestos por pagar y gastos acumulados		63,932	92,855	(31.1%)
Participación de los trabajadores en la utilidad		316	285	10.9%
Ingresos diferidos		48,632	10,699	354.5%
Impuestos a la utilidad		72,009	21,578	233.7%
Arrendamientos por pagar porción circulante		8,132	7,832	3.8%
Provisiones a corto plazo		12,636	25,874	(51.2%)
Total de pasivo circulante		**368,760**	**352,601**	**4.6%**
Pasivo no circulante:				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		6,328,184	6,352,417	(0.4%)
Honorario por desempeño inmobiliario		235,478	235,478	0.0%
Impuestos a la utilidad diferidos		521,064	443,597	17.5%
Ingresos diferidos		33,340	26,887	24.0%
Depósitos en garantía		92,358	87,540	5.5%
Obligaciones por beneficios al retiro		603	752	(19.8%)
Pasivo por arrendamiento		3,538	8,050	(56.0%)
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes		1,034,483	1,113,989	(7.1%)
Total de pasivo no circulante		**8,249,048**	**8,268,710**	**(0.2%)**
Total del pasivo		**8,617,808**	**8,621,311**	**(0.0%)**
Capital contable:				
Capital Social		4,254,423	4,254,423	0.0%
Prima por emisión en suscripción de acciones		50,549	32,355	56.2%
Utilidades retenidas		747,181	582,864	28.2%
Utilidad del ejercicio		448,566	164,316	173.0%
Otros resultados integrales		502	-	100.0%
Participación controladora		**5,501,221**	**5,033,958**	**9.3%**
Participación no controladora		**519,980**	**503,763**	**3.2%**
Total de capital contable		**6,021,201**	**5,537,721**	**8.7%**
Total del pasivo y capital contable	**$**	**14,639,009**	**14,159,032**	**3.4%**

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 ascendió a $404.5 millones, un incremento de $130.6 millones o 47.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por $273.9 millones. El incremento del efectivo se debe principalmente a cuentas por cobrar, proveniente de la terminación anticipada del contrato con Lowe´s por aproximadamente $44.0 millones, así como las erogaciones incurridas en costos de administración de nuestras plazas, pagos de pasivos por capital de trabajo y pagos de capital e intereses de los financiamientos.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 ascendieron a $265.3 millones, un incremento de $32.7 millones o 14.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por $232.5 millones. La variación de este rubro se debe principalmente a una disminución de pagos provisionales de ISR, compensado con un incremento en saldos a favor de IVA e ISR.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen 36 centros comerciales que Planigrupo opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de propiedades de inversión ascendió a $12,846.5 millones, un incremento de $385.0 millones o 3.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por $12,461.5 millones. La variación en el saldo de este rubro se debe al efecto de incremento en la valuación de las propiedades por $301.9 millones, adiciones de capex y costos de construcción por $83.1 millones. El incremento en el valor razonable de las propiedades se realiza bajo el enfoque de ingresos considerando el enfoque de flujos descontados.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2019 ascendió a $53.9 millones, una disminución por $13.1 millones o 19.6% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por $67.1 millones, que corresponde a la depreciación de activos reconocida en resultados en este periodo, neta de las adiciones de mobiliario y equipo incurridas en el periodo.

Otras inversiones permanentes

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2019 ascendieron a $661.1 millones, un incremento por $68.2 millones u 11.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por $592.9 millones. El incremento en este rubro corresponde al reconocimiento del método de participación en la inversión en asociadas por el Fideicomiso F/00979, el que mantiene una inversión sobre el Fideicomiso F/1002 (“Tijuana” o “Macroplaza Insurgentes”), en el cual se mantiene una participación del 40% y no se tiene control a la fecha de estos estados financieros.

Instrumentos financieros derivados

El valor de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2019 es de $2.7 millones, una disminución de $49.1 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por $51.8 millones. La variación en este rubro corresponde al efecto neto de adiciones en el periodo, neto de los cargos a resultados por valuación de instrumentos hasta el 31 de agosto de 2019 A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

Pasivo circulante

El pasivo circulante al 31 de diciembre de 2019 ascendió a $368.8 millones, con lo que tuvo un incremento de $16.2 millones en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2018 por $352.6 millones. Los principales incrementos correspondieron a ingresos diferidos, así como impuestos a la utilidad, compensados por una disminución de pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2018, incluyendo cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos acumulados.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

El rubro de deuda a largo plazo y vencimientos circulantes al 31 de diciembre de 2019 ascendió a $6,328.2 y $85.3 millones, respectivamente, teniendo una disminución de $24.2 millones o 0.4% y una disminución de $32.0 millones o 27.3%, respectivamente, con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2018 por $6,352.4 y 117.3 millones de dichas cuentas. La disminución se debe a la amortización de la deuda y el reconocimiento de los intereses por pagar.

Capital social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2019 no tuvo movimientos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2018.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al resultado del año concluido al 31 de diciembre de 2019.

Prima en emisión por suscripción de acciones

La prima en emisión por suscripción de acciones al 31 de diciembre de 2019 ascendió a $50.5 millones, con un incremento de 18.2 millones o 56.2% en comparación con el saldo al 31 de diciembre de 2018 por $32.4 millones El incremento en esta cuenta corresponde principalmente al registro contable del plan de pagos basados en acciones, el cual considera la prestación de incentivos a largo plazo para directivos.

El registro contable del citado incremento en los pagos basados en acciones se ha reconocido con un cargo al estado de resultados en la línea de sueldos y salarios, y un abono a la prima en emisión por suscripción de acciones, la cual será cancelada cuando las acciones sean otorgadas para fondear al capital social cuando las acciones sean suscritas y pagadas.

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados
al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(en miles de Pesos)

		Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada del periodo	$	464,783	173,509	167.9%
Ajustes por:				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión		(301,955)	35,177	(958.4%)
Depreciación y amortización		16,646	15,190	9.6%
Amortización derechos arrendamiento		10,908	7,337	48.7%
Pagos basados en acciones		18,194	16,558	9.9%
Impuestos a la utilidad		168,342	48,027	250.5%
Pérdida en baja de mobiliario, equipo y adaptaciones y mejoras		-	201	(100.0%)
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes		(117,790)	(88,460)	33.2%
Intereses a favor		(21,848)	(24,596)	(11.2%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados		51,780	30,939	67.4%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados - ORI		(502)	-	100.0%
Intereses a cargo		657,895	647,522	1.6%
Subtotal		**946,453**	**861,404**	**9.9%**
Cambios en:				
Cuentas por cobrar comerciales		9,941	(2,102)	(572.9%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto		(32,739)	26,527	(223.4%)
Pagos anticipados		38,663	37,265	3.8%
Depósitos en Garantía		4,818	6,923	(30.4%)
Otros activos no circulantes, neto		(228)	(852)	(73.2%)
Cuentas por pagar y provisiones		1,669	(19,112)	(108.7%)
Arrendamientos pagados		(37,933)	(16,053)	136.3%
Impuestos y gastos acumulados		(28,923)	(71,841)	(59.7%)
Impuestos a la utilidad pagados		(19,443)	(47,188)	(58.8%)
Otros pasivos no circulantes		7,563	252	2901.2%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		**889,841**	**775,223**	**14.8%**
Actividades de inversión:				
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto y otras inversiones permanentes		49,623	30,526	62.6%
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones		(3,507)	(12,103)	(71.0%)
Adquisición de propiedades de inversión		(38,856)	(130,139)	(70.1%)
Intereses cobrados		21,849	24,596	(11.2%)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión		**29,109**	**(87,120)**	**(133.4%)**
Actividades de financiamiento:				
Entradas de efectivo por aumento de capital social,		-	714	(100.0%)
Pago de arrendamientos		-	(5,752)	(100.0%)
Distribución en certificados de fideicomisos y reembolso tenedores y fideicomitentes		(198,927)	(107,253)	85.5%
Préstamos obtenidos		400,118	2,166,360	(81.5%)
Pagos del principal de préstamos		(340,475)	(2,113,325)	(83.9%)
Intereses pagados		(647,326)	(639,630)	1.2%
Instrumentos financieros derivados pagados		(3,732)	(34,522)	(89.2%)
Efectivo restringido		1,998	(11,460)	(117.4%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		**(788,344)**	**(744,868)**	**5.8%**
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		**130,606**	**(56,765)**	**(330.1%)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		**273,862**	**330,627**	**(17.2%)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	$	**404,468**	**273,862**	**47.7%**

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

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

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

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

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos a 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.

Dichos instrumentos financieros, 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 hasta el 31 de agosto de 2019.
A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos 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.

Al 31 de diciembre de 2019, el 99.9% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo, a un valor razonable de Ps. 2.7 millones, una cifra equivalente al 0.01% de nuestros pasivos.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2019 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Situación financiera liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra liquidez era de Ps. 789.9 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados y derechos de uso de arrendamiento circulante) lo que representa el 2.8% de nuestros activos totales.

Operaciones fuera del Estado de Situación Financiera

A la fecha del reporte no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda insoluta total por la participación controladora, era de Ps. 6,413.5 millones. Del monto total de la deuda, al 31 de diciembre de 2019, Ps. 85.3 millones eran deuda a corto plazo y Ps. 6,328.2 millones deuda a largo plazo.

El LTV de PLANIGRUPO al 4T19 es 39.9%, sin incluir nuestras propiedades con participación no controladora.

El LTV al 4T19, incluyendo nuestras propiedades con participación no controladora, fue de 41.0%.

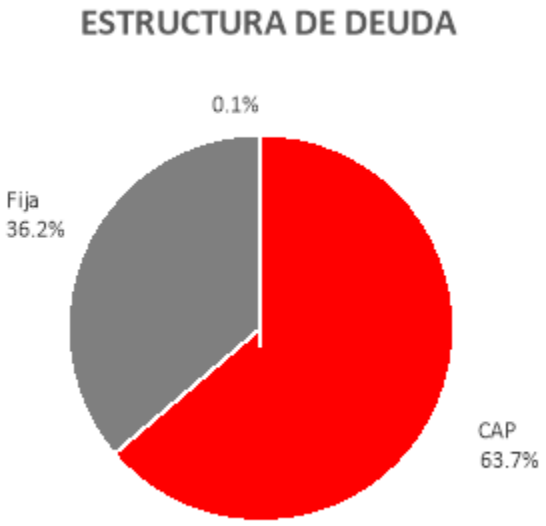
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía fiduciaria e hipotecaria.

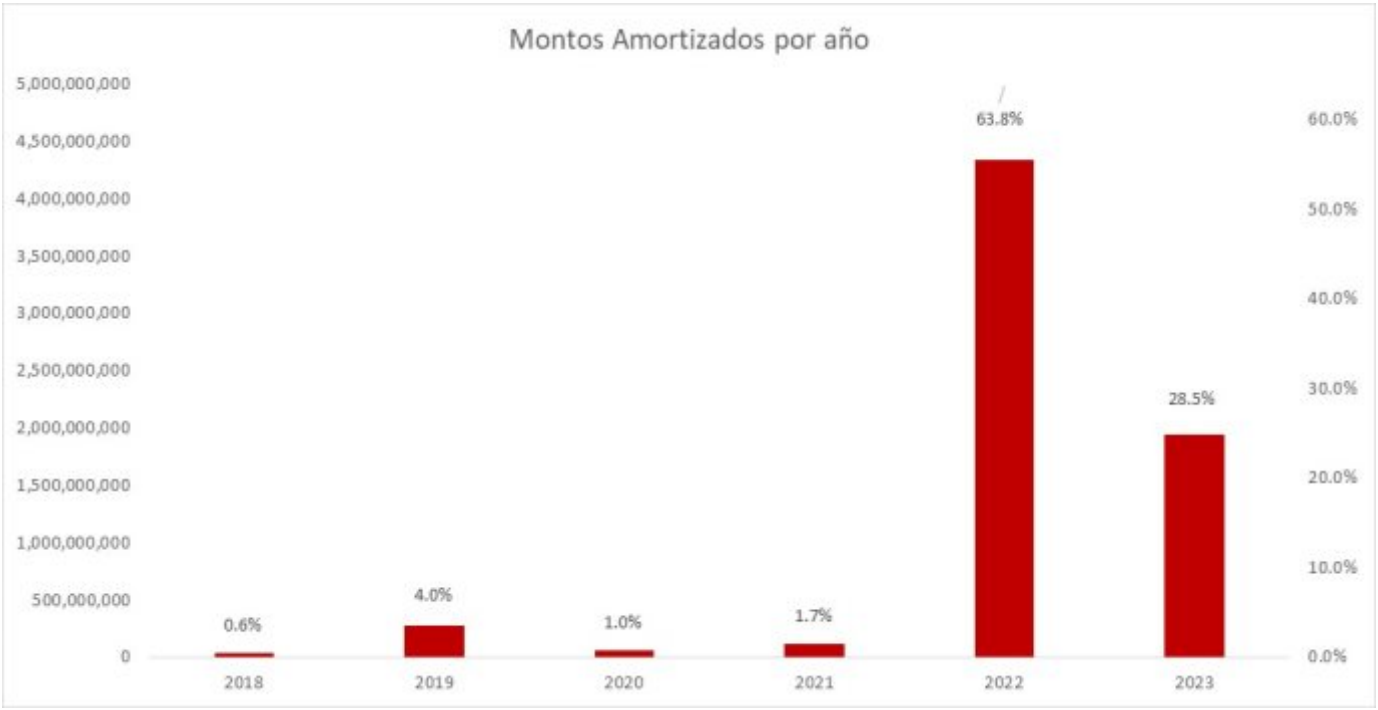
Al 31 de diciembre de 2019, el 36.7% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 63.3% a una tasa variable.

Derivado de los refinanciamientos recientes de nuestras deudas, al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda total, incluyendo las plazas en las que tenemos participación controladora y no controladora era de Ps. 6,691.7

millones de los cuales el 0.1% correspondía a una tasa de interés variable, el 63.7% a una tasa variable con cobertura de interés vigente y el 36.2% tasa de interés fijo.

La tasa promedio ponderada consolidada es de 9.3%, sobre saldos insolutos al 31 de diciembre de 2019.





Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 38.9 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento y el redesarrollo de una de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros, 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 hasta el 31 de agosto de 2019.
A partir del 2 de septiembre de 2019, Planigrupo adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2019, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 1% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. de C.V.
Conferencia Telefónica de Resultados del Cuarto Trimestre 2019.
Fecha: Martes 25 de febrero de 2020.
Hora: 9:00 A.M. (Hora del Centro, Cd. de México) /10:00 A.M. (Hora del Este, N.Y.)
Presentado por:

Elliott Bross Umann – Director General
Conrado Alba Brunet – Director de Finanzas
Karime Garza Serna – Director de Operaciones

Números de marcación
México: Tel: + 1 (334) 323 - 7224
Estados Unidos / Internacional: Tel: +1 (334) 323 - 7224
Código de acceso: PLANI (tono de voz)

Control interno [bloque de texto]

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales se expresan en millones de pesos mexicanos ("Ps y/o "$") y se definen a continuación:

- **ABR**, Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.

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

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

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

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

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

- **NOI**, por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *netos de* la estimación para cuentas incobrables, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El "NOI" no debe ser considerado como un sustituto de la línea de

utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término "Margen de NOI" se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

1)Indicadores Financieros

Estas métricas y ajustes no están definidos por las NIIF, por lo tanto, no representan un análisis financiero de nuestros resultados de acuerdo a NIIF, y se muestran sólo para medir el desempeño operativo de la sociedad. Las siguientes tablas presentan un resumen de nuestros principales indicadores financieros para el 4T19 y 4T18 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, de la información financiera que incluye los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora:

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
Ingresos totales	**1,588,558**	**1,474,688**	**7.7%**	**398,040**	**376,242**	**5.8%**
Estimación para cuentas incobrables	**(10,464)**	**(15,890)**	**(34.1%)**	**(1,926)**	**(4,485)**	**(57.1%)**
Ingresos totales- netos	**1,578,094**	**1,458,798**	**8.2%**	**396,114**	**371,757**	**6.6%**
NOI [2]	**1,287,940**	**1,168,559**	**10.2%**	**331,905**	**295,761**	**12.2%**
Margen de NOI[3]	**81.6%**	**80.1%**	**1.5%**	**83.8%**	**79.6%**	**4.2%**
EBITDA	**1,027,718**	**931,095**	**10.4%**	**258,376**	**233,814**	**10.5%**
Margen de EBITDA[3]	**65.1%**	**63.8%**	**1.3%**	**65.2%**	**62.9%**	**2.3%**
FFO	**287,100**	**215,047**	**33.5%**	**62,441**	**36,231**	**72.3%**
FFO Ajustado	**248,598**	**164,376**	**51.2%**	**44,949**	**30,677**	**46.5%**

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2019.
[3] Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN NOI

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
NOI [2]						
Ingresos por arrendamiento	1,571,471	1,461,192	7.5%	395,503	373,210	6.0%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	17,087	13,496	26.6%	2,537	3,032	(16.3%)
Estimación para cuentas incobrables	(10,464)	(15,890)	(34.1%)	(1,926)	(4,485)	(57.1%)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(237,058)	(234,937)	0.9%	(51,279)	(61,095)	(16.1%)
Costo de personal operativo	(53,096)	(55,302)	(4.0%)	(12,930)	(14,901)	(13.2%)
NOI	**1,287,940**	**1,168,559**	**10.2%**	**331,905**	**295,761**	**12.2%**
Margen de NOI[3]	**81.6%**	**80.1%**	**1.5%**	**83.8%**	**79.6%**	**4.2%**

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2019.
[3] Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN EBITDA

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
EBITDA[2]						
Ingresos totales	1,588,558	1,474,688	7.7%	398,040	376,242	5.8%
Costos de operación	(256,793)	(254,928)	0.7%	(56,257)	(66,071)	(14.9%)
Gastos de operación	(358,962)	(328,186)	9.4%	(108,545)	(95,679)	13.4%
Otros ingresos, neto	365,998	4,889	7386.2%	89,058	20,982	324.4%
Utilidad de operación	1,338,801	896,463	49.3%	322,296	235,474	36.9%
Otros (ingresos) gastos por incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(355,481)	2,389	(14979.9%)	(87,493)	(19,857)	340.6%
Otros gastos (ingresos)- no recurrentes	16,844	9,716	73.4%	16,844	9,716	73.4%
Depreciación y amortización	27,554	22,527	22.3%	6,729	8,481	(20.7%)
EBITDA	**1,027,718**	**931,095**	**10.4%**	**258,376**	**233,814**	**10.5%**
Margen de EBITDA[3]	**65.1%**	**63.8%**	**1.3%**	**65.2%**	**62.9%**	**2.3%**

[1] Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
[2] La información financiera relativa a 2018, ha sido proformada para que la misma sea comparable con las cifras al cierre de diciembre de 2019.
[3] Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

CONCILIACIÓN FFO

	2019 [1]	2018 [1]	Var. %	4T 2019 [1]	4T 2018 [1]	Var. %
FFO						
Utilidad neta	464,784	173,509	167.9%	91,764	71,082	29.1%
(Incremento) disminución en el valor razonable de propiedad de inversión	(355,481)	2,390	(14973.7%)	(87,493)	(19,857)	340.6%
Depreciación y amortización	27,554	22,527	22.3%	6,729	8,481	(20.7%)
Valuación de instrumentos financieros	51,780	33,816	53.1%	6,394	(9,496)	(167.3%)
Impuestos a la utilidad diferidos	98,463	(17,195)	(672.6%)	45,047	(13,979)	(422.2%)
FFO	**287,100**	**215,047**	**33.5%**	**62,441**	**36,231**	**72.3%**

FFO AJUSTADO						
FFO	287,100	215,047	33.5%	62,441	36,231	72.3%
CAPEX de Mantenimiento	(38,502)	(50,671)	(24.0%)	(17,492)	(5,554)	214.9%
FFO ajustado	**248,598**	**164,376**	**51.2%**	**44,949**	**30,677**	**46.5%**

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

LTV

	4T 2019*	4T 2018*	Var. %
LTV	**39.9%**	**42.5%**	**(2.6 %)**

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

2)Indicadores Operativos

	2019	2018	Var. %
Número de propiedades en operación y estabilizadas	**35**	**35**	**0%**
Área Bruta Rentable (ABR)	**806,000**	**806,000**	**0%**
Ocupaciones [1]	**94.1%**	**94.3%**	**(0.2)%**
Precio Promedio m²	**158.1**	**154.3**	**2.5%**

[1] Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y sin considerar 15,000 m2 en remodelación de Urban Village Ciudadela.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	PLANI
Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2019-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	PLANI
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	404,468,000	273,862,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	113,475,000	162,079,000
Impuestos por recuperar	265,260,000	232,521,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	783,203,000	668,462,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	783,203,000	668,462,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	148,594,000	199,585,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	661,096,000	592,929,000
Propiedades, planta y equipo	60,907,000	71,809,000
Propiedades de inversión	12,846,518,000	12,461,482,000
Activos por derechos de uso	9,115,000	14,297,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	37,416,000	37,308,000
Activos por impuestos diferidos	92,162,000	113,160,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	13,855,808,000	13,490,570,000
Total de activos	14,639,011,000	14,159,032,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	126,750,000	87,116,000
Impuestos por pagar a corto plazo	135,941,000	114,432,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	85,302,000	117,346,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	8,132,000	7,832,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	12,636,000	25,874,000
Total provisiones circulantes	12,636,000	25,874,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	368,761,000	352,600,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	368,761,000	352,600,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,051,952,000	1,120,186,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,328,184,000	6,352,417,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	3,538,000	8,050,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	603,000	752,000
Otras provisiones a largo plazo	235,478,000	235,479,000
Total provisiones a largo plazo	236,081,000	236,231,000
Pasivo por impuestos diferidos	521,064,000	443,597,000
Total de pasivos a Largo plazo	8,140,819,000	8,160,481,000
Total pasivos	8,509,580,000	8,513,081,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,254,423,000	4,254,423,000
Prima en emisión de acciones	50,549,000	32,355,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,195,746,000	747,180,000
Otros resultados integrales acumulados	502,000	0
Total de la participación controladora	5,501,220,000	5,033,958,000
Participación no controladora	628,211,000	611,993,000
Total de capital contable	6,129,431,000	5,645,951,000
Total de capital contable y pasivos	14,639,011,000	14,159,032,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,523,522,000	1,409,574,000	390,206,000	365,012,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,523,522,000	1,409,574,000	390,206,000	365,012,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	622,123,000	586,860,000	168,479,000	162,255,000
Otros ingresos	310,493,000	0	78,295,000	10,423,000
Otros gastos	8,538,000	35,177,000	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,203,354,000	787,537,000	300,022,000	213,180,000
Ingresos financieros	21,848,000	24,596,000	7,467,000	13,061,000
Gastos financieros	709,866,000	679,057,000	170,368,000	167,339,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	117,790,000	88,460,000	17,776,000	18,108,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	633,126,000	221,536,000	154,897,000	77,010,000
Impuestos a la utilidad	168,342,000	48,027,000	63,132,000	5,927,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	464,784,000	173,509,000	91,765,000	71,083,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	464,784,000	173,509,000	91,765,000	71,083,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	448,567,000	164,316,000	113,386,000	70,003,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	16,217,000	9,193,000	(21,621,000)	1,080,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.40876462158562	0.516629241890448	0.356098833358465	0.220097840867944
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.4087646216	0.5166292419	0.3560988334	0.2200978409
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.4087646216	0.5166292419	0.3560988334	0.2200978409
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.4087646216	0.5166292419	0.3560988334	0.2200978409
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.4087646216	0.5166292419	0.3560988334	0.2200978409

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	464,784,000	173,509,000	91,765,000	71,083,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	502,000	0	2,435,000	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	502,000	0	2,435,000	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	502,000	0	2,435,000	0
Total otro resultado integral	502,000	0	2,435,000	0
Resultado integral total	465,286,000	173,509,000	94,200,000	71,083,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	449,069,000	164,316,000	115,821,000	70,003,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	16,217,000	9,193,000	(21,621,000)	1,080,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	464,784,000	173,509,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	168,342,000	48,027,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	27,554,000	22,527,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	18,194,000	16,558,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(117,790,000)	(88,460,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	9,941,000	(2,102,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	10,514,000	69,863,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,669,000	(19,112,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(40,804,000)	(134,830,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	51,780,000	31,140,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(301,955,000)	35,177,000
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(502,000)	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(173,057,000)	(21,212,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	291,727,000	152,297,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	21,848,000	24,596,000
+ Intereses recibidos	657,895,000	647,522,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	927,774,000	775,223,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	42,363,000	142,242,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	21,849,000	24,596,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	49,623,000	30,526,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	29,109,000	(87,120,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	59,643,000	53,035,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	37,933,000	5,752,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	647,326,000	639,630,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(200,661,000)	(152,521,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(826,277,000)	(744,868,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	130,606,000	(56,765,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	130,606,000	(56,765,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	273,862,000	330,627,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	404,468,000	273,862,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	32,355,000	0	747,180,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	448,566,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	448,566,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	18,194,000	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	18,194,000	0	448,566,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	50,549,000	0	1,195,746,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	5,033,958,000	611,993,000	5,645,951,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	448,566,000	16,218,000	464,784,000
Otro resultado integral	0	0	0	502,000	502,000	502,000	0	502,000
Resultado integral total	0	0	0	502,000	502,000	449,068,000	16,218,000	465,286,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	18,194,000	0	18,194,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	502,000	502,000	467,262,000	16,218,000	483,480,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	502,000	502,000	5,501,220,000	628,211,000	6,129,431,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,253,709,000	14,223,000	0	596,174,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	164,316,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	164,316,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	714,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(13,310,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	18,132,000	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	714,000	18,132,000	0	151,006,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	32,355,000	0	747,180,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	4,864,106,000	616,150,000	5,480,256,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	164,316,000	9,193,000	173,509,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	164,316,000	9,193,000	173,509,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	714,000	0	714,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(13,310,000)	(13,350,000)	(26,660,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	18,132,000	0	18,132,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	169,852,000	(4,157,000)	165,695,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	5,033,958,000	611,993,000	5,645,951,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,573,422,695	3,569,409,520
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	8
Numero de empleados	300	304
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	318,411,602	318,347,938
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	121,735,000	118,531,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	27,554,000	22,527,000	6,729,000	8,481,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,523,522,000	1,409,574,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,203,354,000	787,537,000
Utilidad (pérdida) neta	464,784,000	173,509,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	448,567,000	164,316,000
Depreciación y amortización operativa	27,554,000	22,527,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Paseo Santa Catarina Metlife	NO	2017-09-07	2022-09-06	TIIE 28 DIAS +2.25%	0	6,117,000	2,699,000	329,699,000	0	0						
Plaza Real Diamante Reynosa Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	5,958,000	2,417,000	3,949,000	322,823,000	0						
Plaza Bella Anahuac Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	5,446,000	2,210,000	3,610,000	295,108,000	0						
Plaza Real Saltillo Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	4,123,000	1,673,000	2,733,000	223,455,000	0						
Plaza Palmira Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	3,011,000	1,222,000	1,996,000	163,177,000	0						
Mall Plaza Lincoln Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	3,438,000	1,395,000	2,279,000	186,317,000	0						
Monumental Juarez Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	3,129,000	1,268,000	2,074,000	169,545,000	0						
Super Plaza Las Haciendas Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	2,206,000	895,000	1,462,000	119,547,000	0						
Plaza Bella Mexiquense Metlife	NO	2018-05-24	2023-05-23	TIIE 28 DIAS +2 %	0	1,783,000	724,000	1,182,000	96,629,000	0						
Plaza Universidad Metlife	NO	2017-09-25	2022-09-24	Fija 9%	0	2,862,000	1,439,000	150,530,000	0	0						
Plaza Bella Huinala Metlife	NO	2017-09-25	2022-09-24	Fija 9%	0	1,471,000	740,000	77,432,000	0	0						
La Nogalera Metlife	NO	2017-09-25	2022-09-24	Fija 9%	0	6,076,000	3,055,000	319,645,000	0	0						
Gran Plaza Cancun Metlife	NO	2017-09-25	2022-09-24	Fija 9%	0	5,079,000	2,554,000	267,114,000	0	0						
Macroplaza Oaxaca HSBC	NO	2017-11-01	2022-10-31	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	346,985,000	0						
Paseo Puebla Sabadell	NO	2019-01-16	2024-01-15	TIIE 28 DIAS +2.30%	0	1,268,000	1,693,000	2,537,000	4,162,000	74,824,000						
San Luis HSBC	NO	2017-11-01	2022-10-31	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	222,350,000	0						
Ensenada HSBC	NO	2019-07-31	2024-07-29	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	0	75,208,000						
San Jose Los Cabos HSBC	NO	2019-07-31	2024-07-29	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	0	138,549,000						
Galerias del Valle Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	Fija 9%	0	8,137,000	4,155,000	425,524,000	0	0						
Lago Real Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	Fija 9%	0	4,267,000	2,178,000	223,085,000	0	0						
Paseo Reforma Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	Fija 9%	0	5,923,000	3,024,000	309,699,000	0	0						
Paseo Alcalde (Batan) HSBC	NO	2017-11-01	2022-10-31	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	130,618,000	0						
Paseo Hipodromo HSBC	NO	2018-06-07	2022-10-31	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	138,922,000	0						
Hermosillo HSBC	NO	2017-11-01	2022-10-31	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	102,700,000	0						
Garza Sada HSBC	NO	2018-06-07	2022-10-31	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	0	0	0	314,894,000	0						
Lopez Mateos Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	1,289,000	292,000	93,760,000	0	0						
La Ciudadela Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	6,109,000	1,382,000	444,130,000	0	0						
Paseo Reynosa Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	643,000	145,000	46,690,000	0	0						
Paseo San Juan Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	646,000	146,000	46,994,000	0	0						
Puerta de Hierro Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	743,000	168,000	54,031,000	0	0						
Ramos Metlife	NO	2017-08-30	2022-08-29	TIIE 28 DIAS +2.25 %	0	978,000	221,000	71,134,000	0	0						
San Isidro Banamex	NO	2017-11-01	2022-10-31	Tasa fija 9.10%	0	1,630,000	1,038,000	64,568,000	0	0						
Oriente Banamex	NO	2017-11-01	2022-10-31	Tasa fija 9.10%	0	2,970,000	1,891,000	117,672,000	0	0						
Real Estate BANBAJIO	NO	2019-11-29	2022-11-28	TIIE 28 DIAS +3.0 %	0	0	10,218,000	0	0	0						
Real Estate MIFEL	NO	2019-11-29	2022-11-28	TIIE 28 DIAS +3.0 %	0	0	5,000,000	0	0	0						
Real Estate BANCO MONEX	NO	2019-11-29	2021-11-28	TIIE 28 DIAS +2.75 %	0	0	35,000,000	0	0	0						
Planigrupo LATAM HSBC	NO	2019-01-11	2022-01-14	TIIE 28 DIAS +1.8 %	0	0	50,000,000	0	0	0						
TOTAL					0	85,302,000	138,842,000	3,063,529,000	2,837,232,000	288,581,000	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	85,302,000	138,842,000	3,063,529,000	2,837,232,000	288,581,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores corto plazo					77,802,000											
TOTAL					77,802,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					77,802,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					77,802,000	85,302,000	138,842,000	3,063,529,000	2,837,232,000	288,581,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	141,000	3,062,000	1,100	22,000	3,084,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	141,000	3,062,000	1,100	22,000	3,084,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	86,000	1,584,000	0	0	1,584,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	86,000	1,584,000	0	0	1,584,000
Monetario activo (pasivo) neto	55,000	1,478,000	1,100	22,000	1,500,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
INGRESOS				
Otros	8,538,000	0	0	8,538,000
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	26,227,000	0	0	26,227,000
Rentas	1,488,757,000	0	0	1,488,757,000
TOTAL	1,523,522,000	0	0	1,523,522,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

La Compañía tiene la política general de contratar instrumentos financieros derivados (IFD) solo con fines u objetivos de cobertura, con la intención de reducir riesgos respecto de sus pasivos financieros en moneda nacional.

El riesgo que la Compañía busca mitigar es el relativo a la variabilidad de la TIIE, correspondiente a la exposición que se origina de sus pasivos en pesos pactados a tasa variable. La contratación de las coberturas de tasa de interés se realiza únicamente en función de la documentación que avale dichos compromisos y se sujetará a los límites establecidos en la política de uso de IFDs en cuanto a montos máximos y plazos específicos entre su contratación y pago.

La política de la Compañía contempla el seguimiento permanente del volumen de operaciones pactadas con cada una de las contrapartes autorizadas con el propósito de disminuir riesgos de incumplimiento y asegurar que el valor de mercado de las posiciones abiertas no exceda los límites máximos de exposición y crédito establecidos.

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Compañía, optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables durante el cuarto trimestre de 2019, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

La Compañía utiliza opciones de tasa para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés sobre su deuda contratada a tasa variable.

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

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

La Compañía, a través de sus subsidiarias, celebró durante el 2018 ocho operaciones y el monto de la prima pagado ascendió a $19,873,595 pesos. A continuación, se presenta un resumen de las características de los Caps que mantiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2019:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD G F/00937	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 333,493,846
PG CKD M F/00978	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 99,822,880
PG CKD L F/00977	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 123,499,262
PG CKD K F/00976	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 175,149,459
PG CKD J F/00975	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 192,476,269
PG CKD I F/00974	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 168,570,611
PG CKD H F/00973	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 230,841,388
PG CKD G F/00972	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 304,861,799

También, a través de sus subsidiarias, celebró durante el 2018 otras tres operaciones y el monto de la prima pagado ascendió a $1,557,418 pesos, que el 22 de noviembre de 2019, se celebraron renovaciones por un monto de $1,557,418 con las características vigentes al 31 de diciembre de 2019 que se describen a continuación:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD C F 00929	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	$ 348,000,000
PG CKD D F/00930	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	$ 131,000,000
PG CKD S F 01069	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	$ 223,000,000

Además, a través de sus subsidiarias, celebró durante el 2018 otras cinco operaciones y el monto de la prima pagado ascendió a $11,263,104 pesos. A continuación, se presenta un resumen de las características de los Caps que mantiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2019:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 47,490,671
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 47,184,773
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 54,602,801
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 448,828,905
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 94,751,919

Con fecha 22 de enero de 2019, se celebró a través de una de sus subsidiarias una operación, el monto de la prima pagado ascendió a $1,647,500. A continuación, se presenta un resumen de las características de dicho Cap que mantiene vigente Planigrupo al 31 de diciembre de 2019:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD PUEBLA CIB2013	Compra	Europea	TIIE	07-ene-19	06-ene-21	8.250%	$ 85,000,000

Con fecha 01 de octubre de 2019, se celebró a través de sus subsidiarias tres operaciones y el monto de la prima pagado ascendió a $628,450. A continuación, se presenta un resumen de las características de dicho Cap. que mantiene vigente Planigrupo al 31 de diciembre de 2019:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD A F/00927	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	01-oct-21	8.250%	$ 337,048,079
PG CKD R F 01068	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	26-mar-21	8.250%	$ 139,290,000
PG CKD Q F/01067	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	26-mar-21	8.250%	$ 75,610,000

Con fecha 22 de noviembre de 2019, se celebró a través de sus subsidiarias tres operaciones y el monto de la prima pagado ascendió a $671,197. A continuación, se presenta un resumen de las características de dicho Cap. que mantiene vigente Planigrupo al 31 de diciembre de 2019:

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD E F/00936	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	$ 139,426,530
PG CKD P F 00981	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	$ 316,000,000
FIDEICOMISO PG CIB/2100	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	$ 103,000,000

A partir del 2 de septiembre de 2019, la Compañía adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

A partir del 2 de septiembre de 2019, la Compañía designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de la Compañía de cubrir su exposición a la tasa de interés.
La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, la Compañía documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Compañía documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Compañía cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Compañía realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

El IFD autorizado para proteger la exposición al riesgo de mercado de tasa son Caps, los cuales se establecen mediante un contrato donde se estipula para cada una de las fechas establecidas, la tasa pactada y el monto nocional de referencia. Éstos contratos son acuerdos específicos entre Planigrupo y la contraparte por lo que son negociados fuera del mercado bursátil ("OTC" u "over the counter").
Al ser operaciones OTC, la contratación de todos los IFDs se realiza al amparo del contrato marco ISDA -*International Swap Dealers Association*-, los cuales se encuentran estandarizados y formalizados por los representantes de la Compañía y de las instituciones financieras autorizadas para tal efecto.

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

Todos los IFDs son contratados con contrapartes que son instituciones financieras locales de probada solvencia y sólida capacidad crediticia, las cuales están acreditadas y reguladas legalmente para realizar este tipo de operaciones en el mercado. La autorización de las contrapartes con las cuales se realizarán estas operaciones se aprueba a través de la Dirección de Finanzas de la Compañía basándose en las calificaciones de calidad crediticia que otorgan agencias calificadoras internacionales.

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

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

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

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

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

La efectividad de las coberturas es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes, la normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

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

El riesgo crediticio sobre los IFDs se limita mediante la selección de las instituciones financieras que serán las contrapartes autorizadas para la contratación de IFDs. La Dirección de Finanzas actualiza anualmente o antes en caso necesario la evaluación de la calidad crediticia necesaria de las instituciones para su participación. Adicionalmente, para acotar el riesgo se establecen porcentajes máximos de operación de las contrapartes seleccionadas.

La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados estimando el Valor Ajustado por Crédito (CVA). Al 31 de diciembre de 2019, el riesgo de crédito de la contraparte es de $459 pesos.

Todos los IFDs son contratados con contrapartes que son instituciones financieras locales de probada solvencia y sólida capacidad crediticia, las cuales están acreditadas y reguladas legalmente para realizar este tipo de operaciones en el mercado. La autorización de las contrapartes con las cuales se realizarán estas operaciones se aprueba a través de la Dirección de Finanzas de la Compañía basándose en las calificaciones de calidad crediticia que otorgan agencias calificadoras internacionales.

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

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

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

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

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

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

El valor de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que ellos son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación se determina de acuerdo con sus metodologías propias y empleando procedimientos, técnicas y modelos de valuación reconocidos y razonables. Para el cálculo del valor razonable de los Caps, se utilizan métodos de valuación

estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizado para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

El ejercicio y seguimiento de la estrategia autorizada es monitoreada de manera interna y recurrente de acuerdo a dicha normatividad. La Compañía tiene revisiones periódicas de la operación de IFD practicadas por auditores, quienes evalúan los controles y procedimientos establecidos, su correcta aplicación, los registros y su efecto en resultados y/o cuentas de balance.

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

La efectividad de estas coberturas es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes, la normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

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

C. Información de riesgos por el uso de derivados

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

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

Las fuentes internas de liquidez cubren este tipo de requerimientos a través de la posición que se mantiene en caja y bancos. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía tiene un saldo de efectivo de $404,468 mil para enfrentar cualquier necesidad de liquidez.

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

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a $(51,780), y al 31 de diciembre de 2018 el importe registrado fue de $(30,939).

A partir del 2 de septiembre de 2019, la Compañía adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

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

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

18. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor

de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

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

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

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

b)Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

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

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés de los cupones de los caps, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería nulo.

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

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés de los cupones de los caps, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería nulo.

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

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés de los cupones de los caps, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería nulo.

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

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Compañía ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La efectividad de estas coberturas es evaluada trimestralmente con el apoyo de expertos independientes, la normatividad contable internacional no especifica un método para evaluar la efectividad de la relación de cobertura; sin embargo, la Compañía debe utilizar un método que capture las características relevantes de la relación, incluyendo, las fuentes de inefectividad. Dependiendo de esos factores, el método puede ser cualitativo o cuantitativo.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía, no es significativo. Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que teníamos contratados los cuales están registrados como un activo fue de aproximadamente $2,721 mil pesos, una cifra menor al 0.02% de nuestros activos totales, menor al 0.03% de nuestros pasivos totales, menor al 0.05% de nuestro capital total y menor al 0.18% de nuestros ingresos acumulados al 31 de diciembre de 2019.

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

Se anexa información en la Tabla

Entidad	Nocional	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
PG CKD G F/00937	$ 333,493,846	01-jun-20	4,859
PG CKD M F/00978	$ 99,822,880	01-jun-20	1,454
PG CKD L F/00977	$ 123,499,262	01-jun-20	1,799
PG CKD K F/00976	$ 175,149,459	01-jun-20	2,552
PG CKD J F/00975	$ 192,476,269	01-jun-20	2,804
PG CKD I F/00974	$ 168,570,611	01-jun-20	2,456
PG CKD H F/00973	$ 230,841,388	01-jun-20	3,363
PG CKD G F/00972	$ 304,861,799	01-jun-20	4,442

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional (miles MXN)	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable (Miles MXN)		Montos de vencimiento por año (Miles MXN)	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	333,494	7.5550%	8.0275%	5	122	1,319	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	99,823	7.5550%	8.0275%	1	37	395	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	123,499	7.5550%	8.0275%	2	45	488	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	175,149	7.5550%	8.0275%	3	64	692	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	192,476	7.5550%	8.0275%	3	71	761	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	168,571	7.5550%	8.0275%	2	62	666	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	230,841	7.5550%	8.0275%	3	85	913	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	01-jun-20	304,862	7.5550%	8.0275%	4	112	1,205	2020

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	**Insumo**	**Parámetro**	**Tipo Parámetro**	**Escenario**	**VR Escenario Base**	**Escenario Stress**	**Sensibilidad**
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	24	1,166	1,142
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	24	0	-24
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	24	5,262	5,238
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	24	0	-24
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	24	10,309	10,285
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	24	0	-24

Entidad	Nocional	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
PG CKD C F 00929	$ 348,000,000	01-jun-20	243,286
PG CKD D F/00930	$ 131,000,000	01-jun-20	88,127
PG CKD S F 01069	$ 223,000,000	01-jun-20	155,098

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Cobertura	HSBC	Compra	01-may-21	348,000	7.5550%	-	243	-	0	2020
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	03-may-21	131,000	7.5550%	0.0000%	88	0	0	2020
Caps	Cobertura	HSBC	Compra	01-may-21	223,000	7.5550%	0.0000%	155	0	0	2020

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	**Insumo**	**Parámetro**	**Tipo Parámetro**	**Escenario**	**VR Escenario Base**	**Escenario Stress**	**Sensibilidad**
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	313	2,264	1,951
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	313	25	-287
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	313	6,194	5,882
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	313	12	-301
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	313	11,021	10,709
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	313	12	-301

Entidad	Nocional	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V.	$ 47,490,671	31-dic-20	4,847
Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	$ 47,184,773	31-dic-20	4,816
Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V.	$ 54,602,801	31-dic-20	5,573
Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V.	$ 448,828,905	31-dic-20	45,809
Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V.	$ 94,751,919	31-dic-20	9,671

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-20	47,491	7.5550%	8.0275%	4.85	28.21	223	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-20	47,185	7.5550%	8.0275%	4.82	28.02	222	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-20	54,603	7.5550%	8.0275%	5.57	32.43	257	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-20	448,829	7.5550%	8.0275%	45.81	266.57	2,112	2020
Caps	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	31-dic-20	94,752	7.5550%	8.0275%	9.67	56.27	446	2020

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	72	1,104	1,031
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	72	0	-72
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	72	4,548	4,476
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	72	-	-72
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	72	9,581	9,509
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	72	-	-72

Entidad	Nocional	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
PG CKD PUEBLA CIB2013	$ 85,000,000	06-ene-21	9,000

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Cobertura	Banco Monex	Compra	06-ene-21	85,000	7.5550%	8.0275%	9	53	1,268	2020

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	9	143	134
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	9	0	-9
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	9	595	586
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	9	0	-9
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	9	1,240	1,231
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	9	0	-9

Entidad	Nocional	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
PG CKD A F/00927	$ 337,048,079	01-oct-21	109,954
PG CKD R F 01068	$ 139,290,000	01-jun-20	24,191
PG CKD Q F/01067	$ 75,610,000	01-jun-20	13,131

Tipo de derivado	Designación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Cap	Cobertura	Actinver	Compra	01-oct-21	337,048	7.5550%	-	110	-	2,886	2020
Caps	Cobertura	Monex	Compra	26-mar-21	139,290	7.5550%	-	24	-	0	2020
Caps	Cobertura	Monex	Compra	26-mar-21	75,610	7.5550%	-	13	-	0	2020

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	110	1,000	890
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	110	5	-105
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	110	3,700	3,590
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	110	0	-110
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	110	7,703	7,593
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	110	0	-110

Entidad	Nocional	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
PG CKD E F/00936	$ 139,426,530	01-jun-20	97,117
PG CKD P F 00981	$ 316,000,000	01-jun-20	221,027
FIDEICOMISO PG CIB/2100	$ 103,000,000	01-jun-20	69,291

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Contraparte	Tipo de Posición	Vencimiento	Monto Nocional	Valor Activo Subyacente		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Año
						Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Actual	Trimestre Anterior		
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	03-may-21	139,427	7.5550%	-	97	-	0	2020
Caps	Cobertura	HSBC	Compra	01-may-21	316,000	7.5550%	-	221	-	0	2020
Caps	Cobertura	Actinver	Compra	03-may-21	103,000	7.5550%	-	69	-	-	2020

Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)							
Tipo IFD	Insumo	Parámetro	Tipo Parámetro	Escenario	VR Escenario Base	Escenario Stress	Sensibilidad
Caps	TIIE	+100	Puntos base	Probable	318	2,380	2,062
Caps	TIIE	-100	Puntos base	Probable	318	26	-293
Caps	TIIE	+200	Puntos base	Posible	318	6,453	6,135
Caps	TIIE	-200	Puntos base	Posible	318	12	-306
Caps	TIIE	+300	Puntos base	Remoto	318	11,427	11,109
Caps	TIIE	-300	Puntos base	Remoto	318	12	-306

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

A continuación, se presenta un resumen de las características de los Caps que mantiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2019.

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD G F/00937	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 333,493,846
PG CKD M F/00978	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 99,822,880
PG CKD L F/00977	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 123,499,262
PG CKD K F/00976	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 175,149,459
PG CKD J F/00975	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 192,476,269
PG CKD I F/00974	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 168,570,611
PG CKD H F/00973	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 230,841,388
PG CKD G F/00972	Compra	Europea	TIIE	01-jun-18	01-jun-20	8.250%	$ 304,861,799

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD C F 00929	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	$ 348,000,000
PG CKD D F/00930	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	$ 131,000,000
PG CKD S F 01069	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	$ 223,000,000

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 47,490,671
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 47,184,773
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 54,602,801
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 448,828,905
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Compra	Europea	TIIE	31-dic-18	31-dic-20	8.250%	$ 94,751,919

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD PUEBLA CIB2013	Compra	Europea	TIIE	07-ene-19	06-ene-21	8.250%	$ 85,000,000

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD A F/00927	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	01-oct-21	8.250%	$ 337,048,079
PG CKD R F 01068	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	26-mar-21	8.250%	$ 139,290,000
PG CKD Q F/01067	Compra	Europea	TIIE 28	01-oct-19	26-mar-21	8.250%	$ 75,610,000

Entidad	Tipo de Opción	Tipo de Ejercicio	Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Precio de Ejercicio	Nocional
PG CKD E F/00936	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	$ 139,426,530
PG CKD P F 00981	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	01-may-21	7.750%	$ 316,000,000
FIDEICOMISO PG CIB/2100	Compra	Europea	TIIE 28	22-nov-19	03-may-21	7.750%	$ 103,000,000

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Compañía, optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables durante el cuarto trimestre de 2019, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

A partir del 2 de septiembre de 2019, la Compañía adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

La Compañía designa sus instrumentos financieros derivados caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

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

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

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

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

24. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes.

Información contenida en la tabla de Características de los Instrumentos Financieros.

25. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas al margen.

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía. Asimismo, no se han generado vencimientos de IFD, ni se presentaron cambios importantes en el valor del subyacente o eventos contingentes que hayan impactado la posición de los IFD y la liquidez de la Compañía.

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

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute

en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés de los cupones de los caps, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería nulo.

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

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

La Compañía realiza pruebas de sensibilidad al factor de riesgo de tasa de interés al que se encuentra expuesto por su riesgo de mercado. Los porcentajes de sensibilidad utilizados se basan en escenarios que se presentan a continuación.

Respecto al análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, considerando un alza en tasas de interés, impactaría de manera desfavorable el pago de cupones de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés de los cupones de los caps, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería nulo.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	360,234,000	167,562,000
Total efectivo	360,234,000	167,562,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	44,234,000	106,300,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	44,234,000	106,300,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	404,468,000	273,862,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	6,547,000	16,488,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	106,928,000	145,591,000
Total anticipos circulantes	106,928,000	145,591,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	113,475,000	162,079,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	32,061,000	81,054,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	116,533,000	118,531,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	148,594,000	199,585,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	661,096,000	592,929,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	661,096,000	592,929,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	10,297,000	3,132,000
Total vehículos	10,297,000	3,132,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	56,066,000	68,369,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	(5,456,000)	308,000
Total de propiedades, planta y equipo	60,907,000	71,809,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	12,846,518,000	12,461,482,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	12,846,518,000	12,461,482,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	37,416,000	37,308,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	37,416,000	37,308,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	37,416,000	37,308,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	77,802,000	76,132,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	48,632,000	10,699,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	48,632,000	10,699,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	316,000	285,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	126,750,000	87,116,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	85,302,000	117,346,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	85,302,000	117,346,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	33,340,000	26,887,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	33,340,000	26,887,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	1,018,612,000	1,093,299,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,051,952,000	1,120,186,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	6,328,184,000	6,352,417,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	6,328,184,000	6,352,417,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	235,478,000	235,479,000
Otras provisiones a corto plazo	12,636,000	25,874,000
Total de otras provisiones	248,114,000	261,353,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	502,000	0
Total otros resultados integrales acumulados	502,000	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	14,639,011,000	14,159,032,000
Pasivos	8,509,580,000	8,513,081,000
Activos (pasivos) netos	6,129,431,000	5,645,951,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	783,203,000	668,462,000
Pasivos circulantes	368,761,000	352,600,000
Activos (pasivos) circulantes netos	414,442,000	315,862,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	26,227,000	20,490,000	6,781,000	4,521,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,488,757,000	1,381,841,000	374,887,000	353,248,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	8,538,000	7,243,000	8,538,000	7,243,000
Total de ingresos	1,523,522,000	1,409,574,000	390,206,000	365,012,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	21,848,000	24,596,000	7,467,000	3,491,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	74,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	9,496,000
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	21,848,000	24,596,000	7,467,000	13,061,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	657,895,000	647,522,000	163,971,000	167,339,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	191,000	596,000	4,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	51,780,000	30,939,000	6,393,000	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	709,866,000	679,057,000	170,368,000	167,339,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	69,879,000	65,222,000	18,084,000	19,906,000
Impuesto diferido	98,463,000	(17,195,000)	45,048,000	(13,979,000)
Total de Impuestos a la utilidad	168,342,000	48,027,000	63,132,000	5,927,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2019	2018
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$ 646,546	$ 578,379
Otras inversiones permanentes	14,550	14,550
	$ 661,096	$ 592,929

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

DEUDA CON SISTEMA FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,413.5 millones. De ese monto, Ps. 85.3 millones era deuda a corto plazo o 1.3% y Ps. 6,328.2 millones deuda a largo plazo o 98.7%. Al 31 de diciembre de 2018 el 36.5% de nuestra deuda devengaba intereses a tasa fija y el 63.5% devengaba intereses a una tasa variable, y al 31 de diciembre de 2019 el 31.4% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 68.6% devengaba intereses a una tasa variable.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

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

FECHA DE ÚLTIMA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS: Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. de fecha 25 de abril de 2018	**SERIES ACCIONARIAS**	**VALOR TEÓRICO** **(Valor Teórico por Acción: $11.22265229333330)**	**NÚMERO DE ACCIONES**	**MONTO DEL CAPITAL SOCIAL** **(Valor Mercado: $19.00)**
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000152.	Única	$222’107,578.87327300	19’791,006	$376’029,114.00
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000153.	Única	$111’053,800.65928900	9’895,504	$188’014,576.00
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000154.	Única	$111’053,800.65928900	9’895,504	$188’014,576.00
Builtex B.V.	Única	$583’015,047.12756000	51’949,845	$987’047,055.00
Pylon Holding B.V.	Única	$722’211,230.80635500	64’352,990	$1,222’706,810.00
Atevco S.r.l.	Única	$664’616,231.33474700	59’220,959	$1,125’198,221.00
EDBR, S.A. de C.V.	Única	$55’526,877.88433980	4’947,750	$94’007,250.00
EBUM, S.A. de C.V.	Única	$27’811,146.43706890	2’478,126	$47’084,394.00
BBRU, S.A. de C.V.	Única	$27’789,688.72588400	2’476,214	$47’048,066.00
Público inversionista	Única	$1,048’237,292.90142000	93’403,704	$1,774’670,376.00
TOTAL	**--**	**$3,573’422,695.409230000**	**318’411,602**	**$6,049’820,438.00**
Acciones en tesorería	**-**	**-**	**379’863,791**	**-**
TOTAL DE ACCIONES	**-**	**-**	**698’275,393**	**-**

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

(1)Entidades que reportan

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

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

A continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, incluyendo los vehículos y sub-vehículos de inversión del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (antes F/306606, "el Fideicomiso" o "Fideicomiso CKD") mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales del Fideicomiso, así como una breve descripción de su actividad principal.

***i.*Subsidiarias de Planigrupo Latam-**

- Diseño PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración.
- Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios de administración
- Edificaciones Planigrupo, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la construcción de centros comerciales e inmuebles.
- Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., su actividad principal es la administración de centros comerciales.
- Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la de invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.
- Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la de invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.
- Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la operación y administración de estacionamientos públicos o privados.
- Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. (*)

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

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

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

  - PG CKD A F/00927
  - PG CKD B F/00928
  - PG CKD C F/00929
  - PG CKD D F/00930
  - PG CKD E F/00936
  - PG CKD F/00938
  - PG CKD F F/00937
  - PG CKD G F/00972
  - PG CKD H F/00973
  - PG CKD I F/00974
  - PG CKD J F/00975
  - PG CKD K F/00976
  - PG CKD L F/00977
  - PG CKD M F/00978
  - PG CKD N F/00979
  - PG CKD O F/00980
  - PG CKD P F/00981
  - PG CKD Q F/1067

- PG CKD R F/1068
- PG CKD S F/1069
- PG CIB/2100
- PG CIB/2101

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

El Fideicomiso liquidará sus activos a partir del séptimo año con dos años posteriores para realizar la desinversión, a su discreción y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y sub-vehículos de inversión creados en México ("Vehículos" o "Vehículos de Proyecto"), distribuir y administrar los activos atribuibles a los Fideicomisarios, realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales.

(2)Bases de preparación

a)Declaración sobre cumplimiento-

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia". Estos estados financieros intermedios no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resultan significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera.

b)Bases de medición-

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

Partida	Base de medición
Instrumentos financieros derivados	Valor razonable
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	Valor razonable
Propiedades de inversión	Valor razonable
Honorario por desempeño inmobiliario	Valor razonable
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	Valor razonable
Pagos basados en acciones	Valor razonable

***i.*Costo histórico-**

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

ii. **Valor razonable-**

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

c) Presentación del estado consolidado de resultados-

La Compañía presenta sus resultados consolidados en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta consolidada, debido a que durante los ejercicios que se presentan para efectos comparativos.

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

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

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

d)Moneda funcional y de informe-

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

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

e) Empleo de juicios y estimaciones-

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

Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados.

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

1)Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

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

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

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

A continuación, se mencionan los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019.

***i.*Mediciones de valor razonable-**

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

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

Jerarquía del valor razonable:

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

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

- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables

para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios);

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

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

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

f)Cambios en las políticas contables significativas-

El Grupo ha aplicado inicialmente la Norma NIIF 15 (ver A) y la Norma NIIF 9 (ver B) a contar del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a contar del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

A. NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

El Grupo ha adoptado la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas), reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de aplicación inicial (es decir, el 1 de enero de 2018). En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido reexpresada - es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo las Normas NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la Norma NIIF 15 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

B. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Norma NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

i. *Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros*

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por

cobrar y disponibles para la venta. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

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

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados.

a)Los instrumentos de deuda corporativa clasificados como disponibles para la venta bajo la Norma NIC 39 son mantenidos por la unidad de tesorería del Grupo en una cartera separada para que entreguen ingreso por intereses, pero pueden ser vendidos para satisfacer requerimientos de liquidez surgidos en el curso normal del negocio. El Grupo considera que estos instrumentos son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se logra mediante la cobranza de los flujos de efectivo contractuales y la venta de los instrumentos. Los instrumentos de deuda corporativa tienen vencimiento entre uno y dos años y los términos contractuales de estos activos financieros dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal y los intereses sobre el importe del principal pendiente. En consecuencia, estos activos han sido clasificados como activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral bajo la Norma NIIF 9. En la transición a la Norma NIIF 9, se reconoció una provisión para deterioro de $11,736 como una disminución en las ganancias acumuladas iniciales y un aumento en las reservas de valor razonable al 1 de enero de 2018.

b) Estos instrumentos de patrimonio representan inversiones que el Grupo tiene la intención de mantener en el largo plazo con propósitos estratégicos. Según lo permitido por la Norma NIIF 9, el Grupo ha designado estas inversiones como medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral a la fecha de aplicación inicial. A diferencia de la Norma NIC 39, la reserva de valor razonable acumulada relacionada con estas inversiones nunca se reclasificará a resultados.

c)Bajo la Norma NIC 39, estos instrumentos de patrimonio fueron designados al valor razonable con cambios en resultados ya que fueron gestionados sobre una base de valor razonable y su rendimiento fue monitoreado sobre esta base. Estos activos han sido clasificados como obligatoriamente medidos al valor razonable con cambios en resultados bajo la Norma NIIF 9.

d)Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que estaban clasificados como préstamos y partidas por cobrar bajo la Norma NIC 39 ahora se clasifican al costo amortizado. Se reconoció un aumento de $11,736 en la provisión para deterioro por estas partidas por cobrar en las ganancias acumuladas iniciales al 1 de enero de 2018 cuando se realizó la transición a la Norma NIIF 9.

ii. *Deterioro del valor de activos financieros*

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma NIC 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se

reconocen antes que bajo la Norma NIC 39.

(3)Resumen de las principales políticas contables

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

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

***i.*Subsidiarias-**

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

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se muestra a continuación:

	Participación %		
Compañía	**2019**	**2018**	**Actividad**
Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.	100	100	Administracióndecentros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	100	100	Inversiónenvehículosde proyecto, inmobiliaria y otros
Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Construcciónde centros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

	Participación %		
Compañía	**2019**	**2018**	**Actividad**
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	100	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, (según corresponda) se muestra en la hoja siguiente.

	Participación %		
Vehículos	**2019**	**2018**	**Actividad**
PG CKD A F/00927	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio

PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100.00	100.00	Sin actividad

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

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

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

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

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

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

(c)Combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

(d)Instrumentos financieros-

i. ***Reconocimiento y medición inicial***

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Compañía, optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables durante el cuarto trimestre de 2019, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

***ii*. Clasificación y medición posterior**

Activos financieros – Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018.

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor

razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados-	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018
El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

– Préstamos y partidas por cobrar;
– Al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:

- Instrumentos de cobertura derivados; o
- Designados al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas.
Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo

amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Al 2 de septiembre de 2019, la Compañía designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de la Compañía de cubrir su exposición a la tasa de interés.

El Grupo designa sus instrumentos financieros derivados caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros
El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.
El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros
El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.
En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018
El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados, cuando son para fines de negociación.

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018.

Designación de contabilidad de coberturas

Al 2 de septiembre de 2019, el Grupo designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de la Compañía de cubrir su exposición a la tasa de interés.

El Grupo designa sus instrumentos financieros derivados caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.
Al inicio de la cobertura, el grupo documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, el Grupo documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:
•Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
•El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
•El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, El Grupo ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros

resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Grupo interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de valor razonable

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si el Grupo espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Grupo interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

El cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados se reconoce como un cargo en resultados hasta el 31 de agosto de 2019 A partir del 2 de septiembre de 2019, adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

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

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

(f)Pagos anticipados-

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

Los pagos anticipados a largo plazo incluyen un monto de $18,112 de anticipo para emisiones subsecuentes.

(g)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.

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

i.Reconocimiento y medición-

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

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

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

***ii.*Depreciación y amortización-**

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

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

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

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones	33%
Equipo de cómputo	30%
Maquinaria y equipo	25%

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

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

(i)Activos intangibles-

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

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

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

ii. **Baja de activos intangibles-**

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

(j)Deterioro-

i.*Activos financieros no derivados*

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

– mora o incumplimiento por parte de un deudor;

– reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;

– indicios de que un deudor o emisor se declararía en banca rota;

– cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;

– desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o

– datos observables que indican que existía un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluía un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Grupo considera que un descenso del 20% es significativo y que un período de 9 meses es prolongado.

Activos financieros medidos al costo amortizado	El Grupo consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que no se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido pero no hubiera sido identificado aún individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

	Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacía un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacían probable que las pérdidas reales fueran mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Una pérdida por deterioro se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocían en resultados y se reflejaban en una cuenta de corrección. Cuando el Grupo consideraba que no existían posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados eran castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuía y el descenso podía ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revertía en resultados.

ii. **Activos no financieros-**

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

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 o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(k)Provisiones-

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

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

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

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

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

(l)Honorario por desempeño inmobiliario-

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

(m)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

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

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

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

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

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

iii. **Beneficios por terminación-**

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

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

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

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

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

(n)Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)-

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos y costos de operación.

(o)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.

(p)Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

El efecto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 15 sobre el ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Grupo. Debido al método de transición escogido para aplicar la Norma NIIF 15, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

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

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios.

Los anticipos por rentas, los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las instalaciones sean entregadas a los clientes o arrendatarios, y durante el período relativo a la renta anticipada de acuerdo con los contratos de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente.

Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

ii.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.

a. 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. Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo según el método de costos incurridos. Los costos se reconocen en resultados cuando se incurren.

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

El Grupo ha realizado una comparación del valor razonable y los precios de venta individuales de los servicios. Considerando que los montos son bastante similares.

b. Transición

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

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

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

(q)Arrendamientos-

El Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de aplicación inicial 1 de enero de 2019 utilizando el método retrospectivo modificado, mediante el cual se reconoce el efecto acumulado de aplicación inicial a la fecha de adopción, esto es, el valor del activo por derecho de uso es igual al pasivo por arrendamiento. La información comparativa no se reformuló y se continúa presentando conforme a la NIC 17 Arrendamientos y la CINIIF 4 Determinación sí un acuerdo contiene un arrendamiento. Las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan de forma separada a las de la NIIF 16.

Definición de arrendamiento-

El Grupo eligió aplicar la solución práctica provista en la Norma para no evaluar nuevamente si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, el Grupo no aplica la Norma a los contratos que no contienen un arrendamiento conforme a la NIC 17 y CINIIF 4. La definición de arrendamiento se aplica solo a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 2019.

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019 conforme a la NIIF 16-

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, dependiendo de si éste transmite el derecho a controlar el uso de un activo por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado; esto puede especificarse de forma explícita o implícita, debe ser un activo físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto. Si el arrendador tiene un derecho sustantivo de sustitución, entonces el activo no está identificado;
- el Grupo tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el periodo del contrato; y
- el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo: tiene derecho a tomar las decisiones relevantes acerca de cómo y para qué se utiliza activo. Cuando la decisión sobre cómo y con qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
  - el Grupo tiene derecho a operar el activo; o
  - el Grupo diseñó el activo de una manera que ya determinó cómo y para qué será usado.

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

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

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

En el caso de que se reciban incentivos (e.g. períodos de gracia) de arrendamiento por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo y se registran posteriormente en el estado de resultados amortizándose durante el periodo del arrendamiento correspondiente. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

NIIF 16 Arrendamientos-
La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios.
El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de

bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

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

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

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

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

i. Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

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

ii. Transición-

Como arrendatario, la compañía puede aplicar la norma usando:

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

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

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

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

(r) Transacciones en moneda extranjera-

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

(s) Costos e ingresos financieros-

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

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

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

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

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(u)Contingencias-

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

(v)Información por segmentos-

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

(w)Capital social-

Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía son reconocidos considerando los recursos

recibidos, neto de los costos directos de emisión netos de impuestos a la utilidad.

(x)Utilidad por acción-

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

(y)NIIF 9 Instrumentos Financieros -

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

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

El Grupo ha determinado que no hay un impacto material por la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros consolidados por el ejercicio que inició el 1º de enero de 2018, y no ha realizado cambios en las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro.

Al 2 de septiembre de 2019, el Grupo designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de la Compañía de cubrir su exposición a la tasa de interés.

i.Clasificación – Activos financieros-

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

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

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

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 Compañia 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 aplica bajo la NIIF 9 la medición de pérdidas crediticias esperadas que resultan de potenciales eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a su presentación, y ha determinado que el efecto por adopción de esta metodología es inmaterial en relación con los estados financieros tomados en su conjunto.

iii.Clasificación – Pasivos financieros-

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

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

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

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

iv.Revelaciones-

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. A la fecha de los estados

financieros, la evaluación del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y ha iniciado con la implementación de controles necesarios para la apropiada identificación del riesgo de crédito y pérdidas crediticias esperadas.

v.Transición-

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

- La Compañía planea aprovecha la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1o. de enero de 2018.
- Se han realizado las evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existen a la fecha de aplicación inicial.
- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros como medidos a VRCR. El Grupo no posee pasivos financieros medidos a VRCR.

Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

CINIIF 23: Incertidumbre sobre tratamientos tributarios.

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

-Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.

-Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.

-La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.

-El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 23 en sus estados financieros consolidados.

NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

Esta modificación contempla:

-La incorporación del párrafo 14A que clarifica que una entidad aplica la NIIF 9, incluyendo los requerimientos de deterioro, a las participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto, pero a la que no se aplica el método de la participación.

-La eliminación del párrafo 41 pues el Consejo consideró que reiteraba requerimientos de NIIF 9 creando confusión acerca de la contabilización para las participaciones de largo plazo.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIC 28 en sus estados financieros consolidados.

Modificación a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa.

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales) incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 en sus estados financieros consolidados.

Otras modificaciones

No se espera que las siguientes normas nuevas o modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

-CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
-Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
-Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
-Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
-Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
-Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
-Norma NIIF 17 Contratos de Seguros

(4)Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se integran como sigue:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo circulante	404,468	273,862
Efectivo restringido [1]	116,533	118,531

Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$521,001	392,393

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2019	**2018**
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	$646,546	$578,379
Otras inversiones permanentes	14,550	14,550
	$661,096	$592,929

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

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 al 31 de diciembre de 2019:

Inversión inicial en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	$592,929
Distribuciones de los tenedores y fideicomitentes	(50,070)
Distribuciones de ISR	447
Cambios en el valor razonable no realizados *	117,790
	$661,096

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

b)Otras inversiones permanentes:

El saldo de las otras inversiones permanentes ascendió a $14,550 al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

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

(6)Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

Centro comercial	$ 5,306,124
Terreno	3,853,170
Mobiliario y equipo de oficina	7,132
Maquinaria y equipo	13,131
Equipo de cómputo	23
Equipo de transporte	53
Construcciones en proceso	1,659,780
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión	2,007,105
Total de propiedades de inversión	$ 12,846,518

Medición del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 fue determinado por la Administración con el apoyo de peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración, mismo que es revisado y aprobado por la administración del Grupo.

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

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

a)Técnica de valoración

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

b)Variables no observables significativas

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada.

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

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

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

•El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
•Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
•La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
•Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
•La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
•Tasas de descuento utilizada (rango de 12.2% a 13.5%) es un costo de capital promedio ponderado (“CCPP” o “WACC” por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2019.

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 31 de diciembre de 2019:

Saldo al 31 de diciembre de 2018	$12,461,482	
Construcciones en proceso		83,081
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión no realizado		301,955
Total de propiedades de inversión		$12,846,518

(7)Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 fue como se muestra a continuación:

	Valor en libros
Saldo total de la deuda al 1º de enero de 2019	$6,469,763
Prestamos adicionales	400,118
Pagos efectuados	(456,395)
Saldo total de la deuda al 31 de diciembre de 2019	6,413,486
Menos vencimientos circulantes	85,302
Deuda a largo plazo	$6,328,184

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

En julio de 2019, la subsidiaria Fideicomiso PG /1067 y Fideicomiso PG /1068, celebró una propuesta con HSBC, para el refinanciamiento del crédito de fecha 09 de julio de 2014 (fecha de desembolso) anteriormente financiado con HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.1%, con vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de vencimiento, por un total de $214,900.

En febrero de 2019, la subsidiaria Fideicomiso Puebla CIB /2013, celebró una propuesta con Sabadell, S. A., para el refinanciamiento del crédito de fecha 13 de enero de 2014 (fecha de desembolso) anteriormente financiado con HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.75%, con vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de vencimiento, por un total de $85,000.

El 7 de junio de 2018 se celebra un refinanciamiento entre CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales identificado con el número F/00981 y HSBC México SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la cantidad principal de 46,108 y 269,892, pagadera en de octubre de 2022.

El 7 de junio de 2018 se celebra un refinanciamiento entre CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales identificado con el número F/00936 y HSBC México SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la cantidad principal de 139,426, pagadera el 31 de octubre de 2022.

El 24 de mayo de 2018, los Fideicomisos de Proyecto PG CKD F F/00937 Reynosa, PG CKD G F/00972 Anáhuac, PG CKD H F/00973 Saltillo, PG CKD I F/00974 Palmira, PG CKD J F/00975 Lincoln, PG CKD K F/00976 Juárez, PG CKD L F/00977 Huehuetoca y PG CKD M F/00978 Mexiquense (“las acreditadas”), celebran contrato de apertura de Crédito Simple por un monto principal de $1,670 con Metlife

Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.25 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

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

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha cumplido con todas las obligaciones.

(8) Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes

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

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

Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes	$1,215,901
Distribuciones efectuadas durante el periodo	(93,903)
Participación de los resultados del período	(8,009)
Total de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes al 31 de diciembre de 2018	$1,113,989
Distribuciones efectuadas durante el periodo	(67,059)
Participación de los resultados del período	(714)
Disminución FV CKD	(11,733)
Total de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2019	$1,034,483

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

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

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

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Solo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios. El fideicomitente, el fiduciario, el representante común, el administrador, el intermediario

colocador, el agente estructurador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte de los activos netos atribuibles a los fideicomisarios, conforme a lo previsto en el contrato del Fideicomiso.

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

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

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

(9) Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes
Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

CINIIF 23: Incertidumbre sobre tratamientos tributarios.
Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:
- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.
El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 23 en sus estados financieros consolidados.

NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos
Esta modificación contempla:

-La incorporación del párrafo 14A que clarifica que una entidad aplica la NIIF 9, incluyendo los requerimientos de deterioro, a las participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto pero a la que no se aplica el método de la participación.
-La eliminación del párrafo 41 pues el Consejo consideró que reiteraba requerimientos de NIIF 9 creando confusión acerca de la contabilización para las participaciones de largo plazo.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.
El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIC 28 en sus estados financieros consolidados.

Modificación a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa.
El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales) incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.
El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 en sus estados financieros consolidados.

Otras modificaciones
No se espera que las siguientes normas nuevas o modificadas tengan un impacto significativo
sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Norma NIIF 17 Contratos de Seguros.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

EVENTOS RELEVANTES

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. Ciudad de México a 24 de octubre de 2019.
Plani anuncia Resultados del Tercer Trimestre 2019

Ciudad de México, a 24 de octubre de 2019 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "PLANIGRUPO" o la "Sociedad") (*Clave de Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores*: **PLANI)**, es una empresa desarrolladora, operadora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. El día de hoy, PLANIGRUPO publicó los resultados relativos al tercer trimestre de 2019 (en lo sucesivo el "3T19") y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 (en lo sucesivo "9M19").

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- PLANIGRUPO reportó un total de 814,000 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR) compuesto por 36 propiedades al cierre del 3T19, de las cuales 806,000 m² de ABR están en operación y estabilizados.

- Nuestro ABR en el 3T19 se mantiene debido a las propiedades en operación y estabilizadas.

- Al finalizar el 3T19, la tasa de ocupación fue del 93.6%, la cual considera las propiedades estabilizadas y excluye los 15,000 m² en remodelación del inmueble de Urban Village Ciudadela (antes Urban Village Patria).

  -El 20 de noviembre de 2018, como parte de una reestructura que incluyó la clausura de 51 tiendas en Estados Unidos y Canadá, Lowe's Cos Inc. hizo pública su intención de cerrar sus operaciones en México.

  -Derivado de lo anterior, a finales de septiembre de este año, se celebró un convenio de terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Lowe's correspondiente al espacio arrendado en el centro comercial denominado "Urban Village en Garza Sada" en Monterrey. Dicho convenio comprendió un pago en efectivo por terminación del contrato y la cesión de la totalidad del equipo instalado en el local y sus mejoras.

  -Como consecuencia, nuestra tasa de ocupación se vio reducida en el 3T19 a 93.6%, comparada con la tasa de ocupación en el 2T19 la cual fue de 94.4%, y el efecto a nivel propiedad de 98% a 74%. No obstante, en virtud del pago en efectivo referido, los flujos y los resultados no se ven disminuidos.

- Excluyendo el inmueble de Urban Village Ciudadela, que está en proceso de remodelación, y considerando todas las propiedades estabilizadas, la tasa de ocupación al finalizar el 3T19 fue de 94.1%, en comparación con el 3T18 que fue de 93.8%.

- El precio promedio de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T19 fue de Ps. 157.6, lo que representa un aumento del 4.4% comparado con el 3T18 que fue de Ps. 150.9.

- Al 30 de septiembre de 2019, PLANIGRUPO registró un acumulado de aproximadamente 96 millones de visitantes en los centros comerciales administrados, un aumento del 4.3% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 92 millones de visitantes.

- Por los últimos 12 meses terminados al 30 de septiembre de 2019, PLANIGRUPO registró un total acumulado de 129 millones de visitantes en los centros comerciales que administramos, un aumento del 4.9% aproximadamente con respecto al mismo periodo del año anterior que registró aproximadamente 123 millones de visitantes.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos consolidados correspondientes al 3T19 de PLANIGRUPO, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 400.1 millones, lo que representa un incremento del 7.5% con respecto al 3T18.

- Los ingresos consolidados acumulados respecto al periodo de 9M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, las cuales administramos y operamos, alcanzaron Ps. 1,190.5 millones, lo que representa un incremento del 8.4% con respecto al periodo de 9M18.

- El NOI consolidado para el 3T19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 325.0 millones, lo cual representa un incremento de 10.1% con respecto al 3T18.

- El NOI consolidado acumulado correspondiente al periodo de 9M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 956.0 millones, lo cual representa un incremento de 9.5% con respecto al periodo de 9M18.

- El EBITDA consolidado para el 3T19 incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 259.5 millones, lo cual representa un incremento del 11.7% con respecto al 3T18.

- El EBITDA consolidado acumulado respecto al periodo de 9M19, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora, alcanzó Ps. 769.3 millones, lo cual representa un incremento del 10.3% con respecto al 3T18.

- La deuda financiera consolidada al 30 de septiembre de 2019 fue de Ps. 6,423.1 millones.

- La deuda financiera consolidada, incluyendo las plazas en las que tenemos participación no controladora al 30 de septiembre de 2019 fue de Ps. 6,703.8 millones.

EVENTOS RELEVANTES

Planigrupo Latam, S.A.B. DE C.V. Ciudad de México a 30 de octubre de 2019.
Designación de Despacho de Auditores Externos.

AVISO DESIGNACIÓN DE AUDITOR:

En cumplimiento del artículo 17 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"; adjunto se envía la autenticación de la sesión del Consejo de Administración de Planigrupo de

fecha 15 de julio de 2019, mediante la cual se aprobó facultar al Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Planigrupo para revisar y en su caso, aprobar la propuesta hecha por el despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C. ("KPMG"), para prestar los servicios de auditoría externa a la Sociedad y sus subsidiarias por lo que corresponde al ejercicio social 2019, así como el informe de ratificación del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Planigrupo de fecha 26 de septiembre de 2019, ratificando al despacho KPMG como encargado de prestar los servicios de auditoría externa de Planigrupo y sus subsidiarias, correspondientes al ejercicio social 2019.

SOBRE PLANIGRUPO

Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con 44 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables

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

(a)Bases de consolidación-

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

***i.*Subsidiarias-**

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

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se muestra a continuación:

Participación %

Compañía	2019	2018	Actividad
Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.	100	100	Administracióndecentros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100	100	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.	100	100	Inversiónenvehículosde proyecto, inmobiliaria y otros
Edificaciones Planigrupo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Construccióndecentros comerciales e inmuebles
Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración

Servicios de Asistencia PG, S. de R.L. de C.V.	100	100	Servicios de administración
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100	100	Servicios de administración y operación de estacionamientos
Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

	Participación %		
Compañía	**2019**	**2018**	**Actividad**
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100	100	Inversión y administración en vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Fideicomiso PG CIB/2854	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso PG CIB/2855	100	100	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, (según corresponda) se muestra en la hoja siguiente.

Participación %

Vehículos	2019	2018	Actividad
PG CKD A F/00927	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%.
PG CKD C F/00929	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD F F/00937	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD M F/00978	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	56.19	56.19	Inversión en el sub-vehículo F/01002 con una participación del 40%.
PG CKD P F/00981	56.19	56.19	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/01067	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD R F/01068	56.19	56.19	Arrendamiento a una tienda de autoservicio
PG CKD S F/01069	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2100	56.19	56.19	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB /2101	100.00	100.00	Sin actividad

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

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

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

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

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

La subsidiaria Fideicomiso Irrevocable Número 3095 cumple con la definición de una "Entidad de Inversión" conforme a la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados". La Compañía ha tomado la

opción de reconocer sus inversiones en compañías y fideicomisos asociados sobre los que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones.

(c)Combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

(d)Instrumentos financieros-

i. ***Reconocimiento y medición inicial***

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Compañía, optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables durante el cuarto trimestre de 2019, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

***ii*. Clasificación y medición posterior**

Activos financieros – Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018.

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados-	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

– Préstamos y partidas por cobrar;
– Al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:

- Instrumentos de cobertura derivados; o
- Designados al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas.
Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Al 2 de septiembre de 2019, la Compañía designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de la Compañía de cubrir su exposición a la tasa de interés.

El Grupo designa sus instrumentos financieros derivados caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros
El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.
El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros
El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.
En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018
El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados, cuando son para fines de negociación.

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018.

Designación de contabilidad de coberturas

Al 2 de septiembre de 2019, el Grupo designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de la Compañía de cubrir su exposición a la tasa de interés.

El Grupo designa sus instrumentos financieros derivados caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.
Al inicio de la cobertura, el grupo documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, el Grupo documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:
•Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
•El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación

económica; y
•El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, El Grupo ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Grupo interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de valor razonable

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o

pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si el Grupo espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Grupo interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

El cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados se reconoce como un cargo en resultados hasta el 31 de agosto de 2019 A partir del 2 de septiembre de 2019, adoptó contabilidad de coberturas bajo los nuevos pronunciamientos de la IFRS 9, cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban caracterizados contablemente como instrumentos de negociación.

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

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

(f)Pagos anticipados-

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

Los pagos anticipados a largo plazo incluyen un monto de $18,112 de anticipo para emisiones subsecuentes.

(g)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.

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

i.Reconocimiento y medición-

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

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

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

***ii.*Depreciación y amortización-**

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

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

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

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%

Software	30%
Mejoras y adaptaciones	33%
Equipo de cómputo	30%
Maquinaria y equipo	25%

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

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

(i)Activos intangibles-

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

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

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

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

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

(j)Deterioro-

i.Activos financieros no derivados

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

– mora o incumplimiento por parte de un deudor;

– reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;

– indicios de que un deudor o emisor se declararía en banca rota;

– cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;

– desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o

– datos observables que indican que existía un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluía un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Grupo considera que un descenso del 20% es significativo y que un período de 9 meses es prolongado.

Activos financieros medidos al costo amortizado	El Grupo consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que no se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido pero no hubiera sido identificado aún individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacía un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacían probable que las pérdidas reales fueran mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Una pérdida por deterioro se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocían en resultados y se reflejaban en una cuenta de corrección. Cuando el Grupo consideraba que no existían posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados eran castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuía y el descenso podía ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revertía en resultados.

ii. **Activos no financieros-**

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

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 o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(k)Provisiones-

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

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

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

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

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

(l)Honorario por desempeño inmobiliario-

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

(m)Obligaciones por beneficios al retiro-

i.Beneficios a corto plazo-

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

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

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

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

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

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

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

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

a su valor presente.

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

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

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

(n)Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)-

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos y costos de operación.

(o)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.

(p)Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

El efecto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 15 sobre el ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Grupo. Debido al método de transición escogido para aplicar la Norma NIIF 15, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

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

Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios.

Los anticipos por rentas, los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las instalaciones sean entregadas a los clientes o arrendatarios, y durante el período relativo a la renta anticipada de acuerdo con los contratos de arrendamiento; y para los derechos de arrendamiento durante el período esperado de arrendamiento de cada cliente o arrendatario, respectivamente.

Los depósitos en garantía son los montos recibidos de los clientes para garantizar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y los cuales son reembolsados a los clientes al término de los contratos o bien tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas, mismo que se presentan como pasivo a largo plazo.

ii. 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.

a. 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. Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo según el método de costos incurridos. Los costos se reconocen en resultados cuando se incurren.

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

El Grupo ha realizado una comparación del valor razonable y los precios de venta individuales de los servicios. Considerando que los montos son bastante similares.

b. Transición

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

La compañía usó las soluciones prácticas para los contratos finalizados. Esto significa que los contratos finalizados que comenzaron y terminaron en el mismo período sobre el que se informa comparativo, así como también los contratos que se finalizan al inicio del primer

período presentado, no se reexpresan.

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

(q)Arrendamientos-

El Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos con fecha de aplicación inicial 1 de enero de 2019 utilizando el método retrospectivo modificado, mediante el cual se reconoce el efecto acumulado de aplicación inicial a la fecha de adopción, esto es, el valor del activo por derecho de uso es igual al pasivo por arrendamiento. La información comparativa no se reformuló y se continúa presentando conforme a la NIC 17 Arrendamientos y la CINIIF 4 Determinación sí un acuerdo contiene un arrendamiento. Las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan de forma separada a las de la NIIF 16.

Definición de arrendamiento-
El Grupo eligió aplicar la solución práctica provista en la Norma para no evaluar nuevamente si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, el Grupo no aplica la Norma a los contratos que no contienen un arrendamiento conforme a la NIC 17 y CINIIF 4. La definición de arrendamiento se aplica solo a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 2019.

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019 conforme a la NIIF 16-
Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, dependiendo de si éste transmite el derecho a controlar el uso de un activo por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado; esto puede especificarse de forma explícita o implícita, debe ser un activo físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto. Si el arrendador tiene un derecho sustantivo de sustitución, entonces el activo no está identificado;
- el Grupo tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el periodo del contrato; y
- el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo: tiene derecho a tomar las decisiones relevantes acerca de cómo y para qué se utiliza activo. Cuando la decisión sobre cómo y con qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
  •el Grupo tiene derecho a operar el activo; o
  •el Grupo diseñó el activo de una manera que ya determinó cómo y para qué será usado.

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

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a

activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Compañía para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

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

En el caso de que se reciban incentivos (e.g. períodos de gracia) de arrendamiento por celebrar contratos de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo y se registran posteriormente en el estado de resultados amortizándose durante el periodo del arrendamiento correspondiente. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se consumen.

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

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

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

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

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

i.Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento-

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

ii.Transición-

Como arrendatario, la compañía puede aplicar la norma usando:

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

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

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

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

(r)Transacciones en moneda extranjera-

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

(s)Costos e ingresos financieros-

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

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

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

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

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

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

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

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

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

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar

el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(u)Contingencias-

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

(v)Información por segmentos-

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

(w)Capital social-

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

(x)Utilidad por acción-

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

(y)NIIF 9 Instrumentos Financieros -

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

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

El Grupo ha determinado que no hay un impacto material por la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros consolidados por el ejercicio que inició el 1º de enero de 2018, y no ha realizado cambios en las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro.

Al 2 de septiembre de 2019, el Grupo designó una contabilidad de coberturas cambiando el tratamiento contable de sus instrumentos financieros derivados que se encontraban bajo fines de negociación, cumpliendo con el propósito de la Compañía de cubrir su exposición a la tasa de interés.

i.Clasificación – Activos financieros-

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que

refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

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

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

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 Compañia 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 aplica bajo la NIIF 9 la medición de pérdidas crediticias esperadas que resultan de potenciales eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a su presentación, y ha determinado que el efecto por adopción de esta metodología es inmaterial en relación con los estados financieros tomados en su conjunto.

iii.Clasificación – Pasivos financieros-

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

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

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

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

iv.Revelaciones-

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. A la fecha de los estados financieros, la evaluación del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y ha iniciado con la implementación de controles necesarios para la apropiada identificación del riesgo de crédito y pérdidas crediticias esperadas.

v.Transición-

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

- La Compañía planea aprovecha la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1o. de enero de 2018.
- Se han realizado las evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existen a la fecha de aplicación inicial.
- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
- La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros como medidos a VRCR. El Grupo no posee pasivos financieros medidos a VRCR.

Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

CINIIF 23: Incertidumbre sobre tratamientos tributarios.

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

-Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
-Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
-La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
-El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 23 en sus estados financieros consolidados.

NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

Esta modificación contempla:

-La incorporación del párrafo 14A que clarifica que una entidad aplica la NIIF 9, incluyendo los requerimientos de deterioro, a las participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto, pero a la que no se aplica el método de la participación.
-La eliminación del párrafo 41 pues el Consejo consideró que reiteraba requerimientos de NIIF 9 creando confusión acerca de la contabilización para las participaciones de largo plazo.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.
El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIC 28 en sus estados financieros consolidados.

Modificación a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa.

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales) incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo se encuentra realizando una evaluación inicial del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 en sus estados financieros consolidados.

Otras modificaciones

No se espera que las siguientes normas nuevas o modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

-CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
-Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
-Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
-Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
-Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
-Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
-Norma NIIF 17 Contratos de Seguros

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

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

Los estados financieros intermedios consolidados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 "Información Financiera Intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2018. En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, la Compañía ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compañía prepare su juego completo de estados financieros consolidados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2019, existe la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para reflejar los cambios en las NIIF.